

**163****ZÁKON**

ze dne 18. března 2020,

**kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
a další související zákony**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

**ČÁST PRVNÍ****Změna občanského zákoníku****Čl. I**

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 460/2016 Sb., zákona č. 303/2017 Sb., zákona č. 111/2018 Sb., zákona č. 171/2018 Sb. a zákona č. 33/2020 Sb., se mění takto:

## 1. § 1124 a 1125 znějí:

## „§ 1124

(1) Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

(2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

## § 1125

(1) Vzniklo-li spoluvlastnictví k zemědělskému závodu pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají

ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo; předkupní právo se vztahuje i na dědický podíl. Neujednají-li si spoluvlastníci nebo spoludědicové, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

(2) Převádí-li spoluvlastník svůj podíl osobě, která by byla jeho dědicem podle ustanovení o zákonné posloupnosti dědiců, nebo jinému spoluvlastníku, odstavec 1 se nepoužije. To platí i v případě, že se spoluvlastník předkupního práva v písemné formě vzdal.“

## 2. V § 1166 se odstavec 2 zrušuje.

Dosavadní odstavec 3 se označuje jako odstavec 2.

## 3. § 1169 včetně nadpisu zní:

## „§ 1169

**Změna prohlášení**

(1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

(2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna

- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
- b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
- c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání

společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

(3) Pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně.“.

4. V § 1170 odst. 2 se na konci písmene b) doplňuje slovo „a“, na konci písmene c) se slovo „ , a“ nahrazuje tečkou a písmeno d) se zrušuje.

5. V § 1172 odst. 2 se slova „a jejich převody“ zrušují.

6. V § 1175 odstavec 2 zní:

„(2) Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.“.

7. V § 1176 se slova „a pro“ nahrazují slovy „a pozemku a“.

8. § 1177 zní:

#### „§ 1177

Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku (dále jen „osoba odpovědná za správu domu“) své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů.“.

9. V § 1178 se vkládá nový odstavec 1, který zní:

„(1) Osoba odpovědná za správu domu vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, v rozsahu stanoveném v § 1177.“.

Dosavadní text se označuje jako odstavec 2.

10. V § 1178 odst. 2 se slovo „adresu“ nahrazuje slovem „bydliště“ a slova „nájemce v domě“ se nahrazují slovy „osoby, které přenechal byt k užívání“.

11. Na konci textu § 1179 se doplňují slova „ , a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie“.

12. V § 1180 odstavec 1 zní:

„(1) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno

jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.“.

13. V § 1181 odst. 1 se slova „ , zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období“ zrušují.

14. V § 1181 se odstavec 2 zrušuje a zároveň se zrušuje označení odstavce 1.

15. V § 1182 se vkládá nový odstavec 1, který zní:

„(1) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu.“.

Dosavadní text se označuje jako odstavec 2.

16. V § 1182 odst. 2 se slova „do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu“ nahrazují slovy „osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu“.

17. V § 1182 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.“.

18. V § 1183 odst. 2 větě první se za slova „společenství vlastníků“ vkládají slova „jednotek (dále jen „společenství vlastníků“)“.

19. § 1184 zní:

#### „§ 1184

(1) Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

(2) Ve výstraze podle odstavce 1 se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

(3) S podáním návrhu podle odstavce 1 musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce 1.“

20. V § 1186 odst. 1 se za slovo „povinnost“ vkládá slovo „vypořádat“ a slova „ke dni účinnosti převodu vypořádat“ se nahrazují slovy „a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu“.

21. V § 1186 odstavec 2 zní:

„(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.“

22. V § 1186 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.“

23. V § 1188 se odstavec 2 zrušuje a zároveň se zrušuje označení odstavce 1.

24. V § 1189 odst. 1 větě druhé se za slova „Správa domu“ vkládají slova „a pozemku“ a za slova „spojené s“ se vkládají slova „údržbou a opravou společných částí“.

25. V § 1190 větě první se slova „a pozemku“ zrušují.

26. § 1191 až 1193 včetně nadpisu nad označením § 1191 znějí:

## „Správa bez vzniku společenství vlastníků

### § 1191

(1) Nevzniklo-li společenství vlastníků, použijí se na správu pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí určená v prohlášení; bylo-li založeno společenství vlastníků a nejsou-li v prohlášení určena tato pravidla, použijí se na správu pravidla obsažená ve stanovách.

(2) Pro rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku se použijí obdobně ustanovení tohoto zákona o shromáždění. Vlastníky jednotek svolává správce. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší; ustanovení § 1209 není dotčeno.

### § 1192

Z právních jednání správce jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně; jde-li však o právní jednání v záležitosti, která je v působnosti shromáždění, jsou oprávněni a zavázáni, pouze pokud je k němu dán souhlas podle § 1191 odst. 2.

### § 1193

(1) První správce je určen v prohlášení. Při volbě nového správce se postupuje podle § 1191 odst. 2. Správce lze odvolat pouze se současným zvolením nového správce.

(2) Má-li některý vlastník jednotky při vzniku jednotek podíl na společných částech větší než poloviční, jde o většinového vlastníka, který je vždy správcem. Přestane-li být správce většinovým vlastníkem, mohou vlastníci jednotek zvolit nového správce.

(3) Je-li pro to důležitý důvod, soud na návrh některého vlastníka jednotky správce, který je většinovým vlastníkem, odvolá a jmenuje nového správce; to platí i v případě soudem jmenovaného správce. Soudem jmenovaný správce může navrhnout soudu, aby jej odvolal, prokáže-li, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby správcem setrval. Přestane-li být soudem odvolaný správce většinovým vlastníkem, zvolí vlastníci jednotek bez zbytečného odkladu nového správce. Okamžikem zvolení nového správce přestává být soudem jmenovaný správce správcem.“

27. V § 1195 se za odstavec 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

„(2) Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, přechází dnem vzniku společenství vlastníků na společenství vlastníků. Společenství vlastníků oznámí bez zbytečného odkladu po svém vzniku všem věřitelům a dlužníkům, kteří jsou oprávněni a zavázáni z těchto pohledávek a dluhů, že došlo ke vzniku společenství vlastníků. Vlastníci jednotek ručí za splnění dluhu společně a nerozdílně, ledaže věřitel bez zbytečného odkladu vyslovil souhlas s tím, aby vlastníci jednotek ručili podle § 1194 odst. 2.“

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 3.

28. V § 1195 se doplňuje odstavec 4, který zní:

„(4) Společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví jeho členů, může dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu, převzít, přistoupit k němu nebo jej zajistit, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové; souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Je-li pro to důležitý důvod a lze-li to po členu spravedlivě požadovat, může společenství vlastníků navrhnout soudu, aby prohlášení vůle člena, který nesouhlasil s převzetím, přistoupením nebo zajištěním takového dluhu, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.“

29. Na konci textu § 1197 se doplňují slova „ , ledaže se jedná o případ uvedený v § 1195 odst. 4“.

30. V § 1198 odst. 1 se za slova „vlastníci jednotek“ vkládají slova „v domě“ a slova „tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce“ se nahrazují slovy „čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků“.

31. V § 1198 odst. 2 větě první se slova „další převedené jednotce“ nahrazují slovy „jednotce převedené dalšímu vlastníku“ a věta druhá se zrušuje.

32. V § 1200 odstavec 1 zní:

„(1) Společenství vlastníků se založí schválením stanov; společenství vlastníků může založit i jediný vlastník všech jednotek. Ke schválení stanov se vyžaduje jejich přijetí na ustavující schůzi většinou

hlasů všech vlastníků jednotek, nebo shoda všech vlastníků jednotek na jejich obsahu; ustanovení § 1209 není dotčeno.“

33. V § 1200 odst. 2 písm. c) se slova „ , jakož i způsob jejich uplatňování“ zrušují.

34. V § 1200 odst. 2 se na konci písmene f) čárka nahrazuje tečkou a písmeno g) se zrušuje.

35. V § 1200 odstavec 3 zní:

„(3) Údaj podle odstavce 2 písm. e) lze po vzniku společenství vlastníků ze stanov vypustit; stanov mohou svěřit toto rozhodnutí do působnosti statutárního orgánu. Toto rozhodnutí se nepovažuje za rozhodnutí o změně stanov.“

36. V § 1200 se doplňují odstavce 4 a 5, které znějí:

„(4) Rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. Zakládá-li se společenství vlastníků přijetím stanov všemi vlastníky jednotek, vyžadují stanov formu veřejné listiny. Zakládá-li společenství vlastníků jediný vlastník všech jednotek, stanov formu veřejné listiny nevyžadují.

(5) Při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje.“

37. § 1201 zní:

„§ 1201

Ke změně stanov před vznikem společenství vlastníků se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanov vyžadují vyšší počet.“

38. § 1202 a 1203 se zrušují.

39. V § 1206 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Působnost shromáždění vykonává ve společenství vlastníků s jediným vlastníkem tento vlastník.“

40. V § 1207 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 1, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.“

41. V § 1208 se písmeno b) zrušuje.

Dosavadní písmena c) až i) se označují jako písmena b) až h).

42. V § 1208 písm. c) se za slovo „schválení“ vkládá slovo „rozpočtu“, za slova „správě domu“ se vkládají slova „a pozemku“ a za slova „správu domu“ se vkládají slova „a pozemku“.

43. V § 1208 písm. d) se slova „výše záloh na jejich úhradu, jakož i“ zrušují.

44. V § 1208 písm. e) se body 2 až 6 zrušují.

Dosavadní bod 7 se označuje jako bod 2.

45. V § 1208 písm. e) bodě 2 se slova „stavební úpravě společné části“ nahrazují slovy „údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení“.

46. V § 1208 písm. g) se slova „i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti“ nahrazují slovy „a rozhodnutí o její změně“.

47. V § 1208 písm. h) se za slovo „určených“ vkládá slovo „zákonem“.

48. V § 1209 odst. 1 větě první se slova „nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti“ nahrazují slovy „navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku“.

49. V § 1209 se za odstavec 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

„(2) Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.“.

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 3.

50. Nadpis nad označením § 1210 se zrušuje.

51. § 1210 včetně nadpisu zní:

„§ 1210

### Náhradní shromáždění

Připouští-li stanovy konání náhradního shro-

máždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.“.

52. Nad označením § 1211 se vkládá nadpis, který zní: „**Rozhodování mimo zasedání**“.

53. V § 1211 se vkládají nové odstavce 1 a 2, které znějí:

„(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze navrhnout přijetí rozhodnutí mimo zasedání, pokud to připustí stanovy.

(2) Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.“.

Dosavadní text se označuje jako odstavec 3.

54. V § 1211 odst. 3 větě první se slovo „usnesení“ nahrazuje slovem „rozhodnutí“.

55. Na konci § 1212 se doplňuje věta „Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.“.

56. § 1214 zní:

„§ 1214

Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.“.

57. V § 1215 odst. 2 větě první se za slovo „domě“ vkládají slova „nebo počet vlastníků jednotek“ a ve větě druhé se slova „pro příspěvky na ni“ nahrazují slovy „užívání společných částí“.

58. V § 1217 odst. 1 větě první, § 1218 odst. 1 a § 1219 se slovo „vlastnictví“ nahrazuje slovem „spoluvlastnictví“.

59. V § 1217 odst. 2 se slova „bytového vlastnictví“ nahrazují slovy „bytového spoluvlastnictví“ a slova „bytové vlastnictví“ se nahrazují slovy „bytové spoluvlastnictví“.

60. § 1221 zní:

„§ 1221

(1) Nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.

(2) Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.“

61. V § 2239 se slova „k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani“ zrušují.

62. § 2240 a 2241 se včetně nadpisu zrušují.

63. Nadpis pod označením § 2254 zní: „**Jistota a smluvní pokuta**“.

64. V § 2254 odst. 1 se za slovo „nájmu,“ vkládají slova „nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu,“, slovo „být“ se zrušuje a slova „vyšší než“ se nahrazují slovy „a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout“.

## Čl. II

### Přechodná ustanovení

1. Jestliže se vlastníci jednotek odchýlili ujednáním stanov upravujícím poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku od § 1180 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, považuje se toto ujednání ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona za součást prohlášení.

2. Zakladatel společenství vlastníků, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku podle § 1202 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, vykonává ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona do vzniku společenství vlastníků správu domu a pozemku podle § 1191 až 1193 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Shromáždění je

však způsobilé usnášet se za přítomnosti většiny všech vlastníků jednotek a přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů a k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek a souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší.

3. Návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku se podá nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy zakladatel společenství vlastníků, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku podle § 1202 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, ztratí většinu hlasů.

4. Dospěla-li povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, trvá předkupní právo předkupníka i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

## ČÁST DRUHÁ

### Změna zákona o obchodních korporacích

#### Čl. III

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb. a zákona č. 33/2020 Sb., se mění takto:

1. V § 9 odst. 1 se slovo „společnosti“ nahrazuje slovy „obchodní korporace“.

2. V § 9 se odstavec 3 zrušuje.

3. V § 553 písm. d) se slova „jejich splacení“ nahrazují slovy „pro splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, popřípadě vstupnímu vkladu“.

4. V § 554 odst. 1 se slovo „z“ nahrazuje slovy „ze zákona nebo“.

5. Nad označení § 555 se vkládá nadpis, který zní: „**Založení družstva na ustavující schůzi**“.

6. § 555 zní:

#### „§ 555

(1) Ustavující schůzi družstva (dále jen „ustavující schůze“) svolá svolavatel, který předloží zájemcům o založení družstva návrh stanov a rozhodnutí potřebných k založení družstva.

(2) Ustavující schůze po přijetí stanov zvolí členy volených orgánů družstva, schválí správce vkladů a určí způsob splnění základního členského vkladu, popřípadě i vstupního vkladu.“.

7. V § 556 odstavec 1 zní:

„(1) Na ustavující schůzi může hlasovat zájemce, který projevil vůli stát se členem družstva podáním písemné přihlášky nejpozději do zahájení ustavující schůze, a svolavatel jeho přihlášku neodmítl (dále jen „zájemce“). Jiné osoby mohou být přítomny jen se souhlasem svolavatele, ledaže ustavující schůze rozhodne jinak.“.

8. § 557 až 559 znějí:

„§ 557

Ustavující schůzi řídí svolavatel nebo jím pověřená osoba.

§ 558

(1) Každý zájemce má na ustavující schůzi 1 hlas. O stanovách se hlasuje vždy veřejně.

(2) Ustavující schůze je schopna se usnášet za účasti většiny zájemců; usnesení přijímá většinou hlasů přítomných.

§ 559

(1) Zájemce, který nehlasoval pro přijetí stanov, může vzít zpět svoji přihlášku bezprostředně po oznámení výsledků hlasování, jinak toto právo zaniká. Zpětvzetí přihlášky se uvede ve veřejné listině, kterou se osvědčuje průběh ustavující schůze.

(2) Zakladatelem družstva je zájemce, který nevzal svoji přihlášku zpět, splnil podmínky pro členství a jeho vznik, s výjimkou splnění vkladové povinnosti, popřípadě vzniku pracovního poměru.“.

9. V § 560 se na konci odstavce 1 doplňuje věta „Určí-li stanovy bytového družstva, že podmínkou vzniku členství je převzetí nebo splnění vkladové povinnosti také k dalšímu členskému vkladu, je přílohou veřejné listiny také prohlášení zakladatele o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu.“.

10. Na konci textu § 561 se doplňují slova „; to neplatí, zakládá-li se družstvo postupem podle § 561a“.

11. Za § 561 se vkládá nový § 561a, který včetně nadpisu zní:

„§ 561a

#### Založení družstva bez ustavující schůze

(1) Družstvo lze založit i dohodou zakladatelů na obsahu stanov; stanovy vyžadují formu veřejné listiny.

(2) Stanovy při založení družstva podle odstavce 1 obsahují také

- a) seznam zakladatelů,
- b) způsob splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, popřípadě vstupnímu vkladu zakladatele,
- c) údaj o tom, koho zakladatelé určují členy volených orgánů družstva,
- d) u nepeněžitého vkladu jeho popis, jeho ocenění, částku, kterou se započítává na členský vklad, a určení osoby znalce, který provedl ocenění nepeněžitého vkladu.

(3) Údaje podle odstavce 2 lze po vzniku družstva a po splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, popřípadě vstupnímu vkladu ze stanov vypustit; stanovy mohou svěřit toto rozhodnutí do působnosti představenstva. Rozhodnutí podle tohoto odstavce se nepovažuje za rozhodnutí o změně stanov.

(4) Neurčí-li stanovy jinou lhůtu, splní zakladatel vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, popřípadě vstupnímu vkladu do 15 dnů ode dne přijetí stanov, jinak se nestane členem.“.

12. V § 562 odst. 2 se za slovo „družstva“ vkládá slovo „i“.

13. V § 562 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Určí-li stanovy, že působnost členské schůze plní zcela nebo zčásti shromáždění delegátů, zpřístupní se informační deska členům družstva vždy i prostřednictvím internetových stránek.“.

14. V § 564 odst. 1 se za číslo „2“ vkládají slova „ , ledaže jde o zakladatele podle § 561a,“.

15. V § 566 odst. 1 se věta první nahrazuje větou „Určí-li tak stanovy, může členská schůze družstva rozhodnout o zvýšení základního členského vkladu doplatky členů.“.

16. V § 566 se doplňují odstavce 3 a 4, které znějí:

„(3) Usnesení členské schůze obsahuje

- a) částku, o niž se zvyšuje základní členský vklad,
- b) lhůtu pro splnění vkladové povinnosti, případně
- c) popis nepeněžitého vkladu, jeho ocenění znalcem určeným podle § 573 odst. 1 a částku, která se započítává na členský vklad, projevil-li člen vůli vnést nepeněžitý vklad.

(4) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva.“.

17. V § 567 odst. 3 se za slova „Ke zvýšení základního členského vkladu“ vkládají slova „z vlastních zdrojů“.

18. V § 567 odst. 4 se slova „Zvýšení základního kapitálu“ nahrazují slovy „Souhrn částek, o něž se zvyšuje základní členský vklad z vlastních zdrojů,“.

19. Za § 567 se vkládají nové § 567a a 567b, které včetně nadpisu nad označením § 567b znějí:

„§ 567a

Účinky zvýšení základního členského vkladu nastávají okamžikem zápisu nové výše základního členského vkladu do obchodního rejstříku.

### **Snížení základního členského vkladu**

§ 567b

(1) Usnesení členské schůze o snížení základního členského vkladu obsahuje

- a) částku, o niž se základní členský vklad snižuje,
- b) údaj o tom, zda částka odpovídající souhrnu částek, o něž se snižuje základní členský vklad, bude celá nebo zčásti vyplacena členům nebo jakým jiným způsobem bude s touto částkou naloženo.

(2) K rozhodnutí podle odstavce 1 se vyžaduje souhlas alespoň dvou třetin přítomných členů družstva.“.

20. Nadpis nad označením § 568 se zrušuje.

21. V § 568 odst. 2 se slova „ , ledaže jde o sní-

žení základního členského vkladu za účelem úhrady ztráty“ zrušují.

22. V § 568 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Ustanovení tohoto oddílu o ochraně věřitelů se nepoužijí, jde-li o snížení základního členského vkladu za účelem úhrady ztráty.“.

23. Za § 571 se vkládají nové § 571a a 571b, které znějí:

„§ 571a

(1) Účinky snížení základního členského vkladu nastávají okamžikem zápisu nové výše základního členského vkladu do obchodního rejstříku.

(2) Snížení základního členského vkladu zapíše soud do obchodního rejstříku pouze tehdy, bude-li

- a) prokázáno uplynutí lhůty podle § 568 odst. 2, nepřihlásil-li v této lhůtě svoji pohledávku žádný věřitel,
- b) předloženo prohlášení družstva o tom, že nemá věřitele, kteří mají právo na zajištění nebo uspokojení jejich pohledávek,
- c) prokázáno uspokojení pohledávky nebo její přiměřené zajištění anebo účinnost dohody podle § 569 odst. 1,
- d) doložena ztráta družstva nejméně ve výši částky odpovídající souhrnu částek, o něž se snižuje základní členský vklad, za účelem úhrady ztráty,
- e) předložena účinná dohoda družstva s věřiteli, kteří mají právo na uspokojení nebo zajištění jejich pohledávek, na uspokojení tohoto jejich práva podle § 570, nebo
- f) prokázáno přiměřené zajištění na základě rozhodnutí soudu podle § 571.

(3) V případě prohlášení družstva podle odstavce 2 písm. b) není třeba dodržet lhůtu uvedenou v § 568 odst. 2.

(4) Je-li snížení základního členského vkladu zapsáno do obchodního rejstříku, provede se, ledaže soud vysloví neplatnost usnesení členské schůze o snížení základního členského vkladu.

§ 571b

(1) Družstvo naloží s částkou odpovídající



souhrnu částek, o něž se snižuje základní členský vklad, až poté, co se snížení základního členského vkladu zapíše do obchodního rejstříku.

(2) Prohlásí-li soud usnesení členské schůze o snížení základního členského vkladu za neplatné, obnoví se vkladová povinnost, pokud byla členovi v důsledku snížení základního členského vkladu prominuta, a osoby, které přijaly plnění z důvodu snížení základního členského vkladu, toto plnění vrátí družstvu.“

24. V § 573 odst. 3 se za slova „Nepeněžitý vklad“ vkládají slova „ , částku jeho ocenění a částku, která se započítává na členský vklad,“ a na konci textu odstavce se doplňují slova „ , s výjimkou založení družstva podle § 561a“.

25. V § 577 odst. 2 se slova „družstevního podílu“ nahrazují slovy „členského vkladu“.

26. V § 577 se na konci odstavce 3 doplňuje věta „Má-li být vnesen nepeněžitý vklad, o přijetí do družstva rozhoduje vždy členská schůze.“

27. V § 582 odst. 1 se slova „seznamu všech členů nebo požadované části seznamu“ nahrazují slovy „nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají“.

28. V § 582 se za odstavec 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

„(2) Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.“

Dosavadní odstavec 2 se označuje jako odstavec 3.

29. V § 603 odst. 1 se slova „ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží“ nahrazují slovy „ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká“.

30. V § 604 odst. 2 se slova „nabytí dědictví“ nahrazují slovy „smrti zůstavitele“.

31. V § 613 odst. 1 písm. c) se slova „se k právu“ nahrazují slovem „právo“ a slovo „nepřihlíží,“ se nahrazuje slovem „zaniká“.

32. V § 618 odst. 1 se slova „oznámení o vyloučení; to platí i v případě, že o vyloučení rozhodla členská schůze; k námitkám podaným v rozporu

s tím se nepřihlíží“ nahrazují slovy „rozhodnutí, jinak toto právo zaniká“.

33. V § 618 odst. 2 se slova „§ 620 až 622“ nahrazují slovy „§ 620 odst. 1 písm. b), § 620 odst. 2, § 621 a 622“.

34. V § 620 odst. 1 se na konci textu závěrečné části ustanovení doplňují slova „ , jinak toto právo zaniká“.

35. V § 621 se slovo „představenstva“ zrušuje a slovo „a“ za slovy „vyloučení člena“ se nahrazuje čárkou.

36. V § 635 se na konci textu odstavce 2 doplňují slova „ ; stanovy mohou určit nižší počet zastoupených jedním zmocněncem“.

37. V § 635 se doplňuje odstavec 3, který zní:  
„(3) Stanovy mohou určit možnost zastupování člena pouze jiným členem.“

38. V § 636 odst. 1 se slova „internetových stránkách“ nahrazují slovy „informační desce“ a věta druhá se zrušuje.

39. V § 636 se doplňuje odstavec 3, který zní:  
„(3) Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.“

40. V § 652 odst. 1 se slova „družstvo nebo“ zrušují.

41. V § 677 se doplňuje odstavec 5, který zní:  
„(5) Na delegáta se nepoužijí ustanovení právních předpisů o členu voleného orgánu, ledaže zákon stanoví jinak.“

42. V § 683 se doplňuje odstavec 3, který zní:  
„(3) Odstavce 1 a 2 se použijí i v případě, že shromáždění delegátů rozhoduje o změně stanov podle § 731 odst. 1 písm. a). Členem podle odstavce 1 je člen, kterému se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky.“

43. V § 688 se na konci odstavce 2 doplňují věty „Se souhlasem delegáta mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu delegátů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle delegáta.“

44. V § 693 se dosavadní text označuje jako odstavec 1 a doplňují se odstavce 2 a 3, které znějí:

„(2) Usnesení shromáždění delegátů, kterým se přijímá rozhodnutí podle § 566 odst. 4, musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň tři čtvrtiny všech členů družstva.

(3) Usnesení shromáždění delegátů, kterým se přijímá rozhodnutí podle § 567b odst. 2, musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění.“

45. V § 731 odstavec 2 zní:

„(2) Pro změnu úpravy náležitostí stanov uvedených v odstavci 1 písm. a) se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky.“

46. § 732 zní:

#### „§ 732

(1) Vyžaduje-li se souhlas člena, kterému vznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, s rozhodnutím členské schůze podle § 731 odst. 1 písm. a), může jej člen projevit písemně nebo jiným vhodným způsobem určeným ve stanovách a doručit jej družstvu nejpozději do 7 dnů ode dne konání členské schůze.

(2) Souhlas s rozhodnutím členské schůze podle odstavce 1 musí být projevěn způsobem, který umožní družstvu ověřit totožnost oprávněného člena, jinak se k souhlasu nepřihlíží.

(3) Přijetí rozhodnutí členské schůze podle odstavce 1 se osvědčuje veřejnou listinou.

(4) Ustanovení § 655 odst. 2 se použije obdobně.“

47. V § 733 odst. 1 se text „§ 572 odst. 2“ nahrazuje textem „§ 572 odst. 1“.

48. V § 734 odst. 1 se na konci textu úvodní části ustanovení doplňují slova „kromě důvodů uvedených v § 614 také“.

49. V § 736 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Ustanovení § 601 odst. 1 není dotčeno.“

50. V nadpisu nad označením § 741 se slova „a družstevního nebytového prostoru“ zrušují.

51. V § 741 odst. 1 se za slovo „upravující“ vkládá slovo „nájem“, a slova „a nebytového prostoru“ se nahrazují slovy „nebo nájem prostoru služícího podnikání, a popřípadě ujednání stanov, která nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona“.

52. V § 741 odst. 2 se za slovo „podle“ vkládají slova „tohoto zákona“.

53. V § 744 se dosavadní text označuje jako odstavec 1 a doplňuje se odstavec 2, který zní:

„(2) Stanovy bytového družstva určí rozsah běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním družstevního bytu a okolnosti, za nichž lze stavebně upravovat družstevní byt a dům.“

54. § 750 zní:

#### „§ 750

(1) Bytové družstvo může, připouští-li to stanov, rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů podle § 34 odst. 2 pouze mezi své členy,

- a) jsou-li splněny podmínky v § 40,
- b) neohrozí-li uspokojování bytových potřeb svých členů a
- c) vytvoří-li fond ze zisku ve výši nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy.

(2) Ustanovení § 35 se nepoužije.“

55. V § 751 odst. 3 se slova „a družstevních nebytových prostorů“ zrušují.

56. V § 755 odstavec 2 zní:

„(2) S výjimkou rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu a rozhodnutí podle § 731 odst. 1 písm. a) mohou stanovy určit, že členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, mají na členské schůzi vyšší počet hlasů; § 650 odst. 2 není dotčen.“

57. V § 765 písm. d) se slova „tichém společenství“ nahrazují slovy „tiché společnosti a jiných smluv, jimiž se zakládá právo na podíl na zisku družstva“.

**ČÁST TŘETÍ**

**Změna zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty**

**Čl. IV**

V § 2 písm. g) zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb., se slovo „nebo“ zrušuje, tečka se nahrazuje slovem „ , nebo“ a doplňuje se bod 3, který zní:

- „3. osoby, u nichž lze mít za to, že mohou užívat byt, je-li užíván k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb, po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.“

**ČÁST ČTVRTÁ**

**Změna zákona o katastru nemovitostí**

**Čl. V**

V § 23 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění zákona č. 139/2015 Sb. a zákona č. 460/2016 Sb., se v odstavci 1 na konci písmene za) čárka nahrazuje tečkou a písmeno zb) se zrušuje.

**ČÁST PÁTÁ**

**Změna zákona o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev**

**Čl. VI**

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 Sb., se mění takto:

1. V § 24 odst. 1 se slova „až 1193“ zrušují.
2. V § 24 odst. 3 se na začátku věty první slovo „Ke“ nahrazuje slovy „Pro rozhodování ve věcech správy domu a pozemku a ke“.
3. V § 24 odst. 3 větě druhé se část věty za středníkem včetně středníku zrušuje.

**ČÁST ŠESTÁ****ÚČINNOST****Čl. VII**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. července 2020.

**Vondráček v. r.**

**Zeman v. r.**

**Babiš v. r.**