



SENÁT  
PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY  
11. FUNKČNÍ OBDOBÍ

**161.**

**USNESENÍ SENÁTU**

z 6. schůze, konané dne 20. dubna 2017

**k návrhu senátního návrhu zákona senátorky Jitky Seitlové a dalších senátorů, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů /senátní tisk č. 10/ - 2. čtení**

**Senát**

- I. schvaluje** návrh senátního návrhu zákona senátorky Jitky Seitlové a dalších senátorů, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění přijatých pozměňovacích návrhů, **jako senátní návrh zákona;**
- II. navrhuje Poslanecké sněmovně**, aby s návrhem zákona vyslovila souhlas již v prvním čtení;
- III. pověřuje:**
1. předsedu Senátu, aby zajistil úpravu důvodové zprávy k návrhu zákona v souladu s jeho schváleným zněním a postoupil návrh zákona Poslanecké sněmovně k dalšímu ústavnímu projednání;
  2. senátorku Jitku Seitlovou a senátory Jiřího Carbola a Jiřího Buriana, aby návrh zákona odůvodnili v Poslanecké sněmovně

Milan Štěch v. r.  
předseda Senátu

Jaromír Strnad v. r.  
ověřovatel Senátu

# ZÁKON

ze dne 2017,

**kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů,  
zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů,  
a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),  
ve znění pozdějších předpisů**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

## ČÁST PRVNÍ

### Změna občanského soudního řádu

#### Čl. I

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění zákona č. 36/1967 Sb., zákona č. 158/1969 Sb., zákona č. 49/1973 Sb., zákona č. 20/1975 Sb., zákona č. 133/1982 Sb., zákona č. 180/1990 Sb., zákona č. 328/1991 Sb., zákona č. 519/1991 Sb., zákona č. 263/1992 Sb., zákona č. 24/1993 Sb., zákona č. 171/1993 Sb., zákona č. 117/1994 Sb., zákona č. 152/1994 Sb., zákona č. 216/1994 Sb., zákona č. 84/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 160/1995 Sb., zákona č. 238/1995 Sb., zákona č. 247/1995 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 31/1996 Sb., zákona č. 142/1996 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 269/1996 Sb., zákona č. 202/1997 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 15/1998 Sb., zákona č. 91/1998 Sb., zákona č. 165/1998 Sb., zákona č. 326/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 2/2000 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 30/2000 Sb., zákona č. 46/2000 Sb., zákona č. 105/2000 Sb., zákona č. 130/2000 Sb., zákona č. 155/2000 Sb., zákona č. 204/2000 Sb., zákona č. 220/2000 Sb., zákona č. 227/2000 Sb., zákona č. 367/2000 Sb., zákona č. 370/2000 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 137/2001 Sb., zákona č. 231/2001 Sb., zákona č. 271/2001 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 276/2001 Sb., zákona č. 317/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 491/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 151/2002 Sb., zákona č. 202/2002 Sb., zákona č. 226/2002 Sb., zákona č. 309/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 120/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 153/2004 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 340/2004 Sb., zákona č. 436/2004 Sb., zákona č. 501/2004 Sb., zákona č. 554/2004 Sb., zákona č. 555/2004 Sb., zákona č. 628/2004 Sb., zákona č. 59/2005 Sb., zákona č. 170/2005 Sb., zákona č. 205/2005 Sb., zákona č. 216/2005 Sb., zákona č. 342/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 383/2005 Sb., zákona č. 413/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 57/2006 Sb., zákona č. 79/2006 Sb., zákona č. 112/2006 Sb., zákona č. 113/2006 Sb., zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 133/2006 Sb., zákona č. 134/2006 Sb., zákona č. 135/2006 Sb., zákona č. 189/2006 Sb., zákona č. 216/2006 Sb., zákona č. 233/2006 Sb., zákona č. 264/2006 Sb., zákona č. 267/2006 Sb., zákona č. 308/2006 Sb.,

zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 104/2008 Sb., zákona č. 123/2008 Sb., zákona č. 126/2008 Sb., zákona č. 129/2008 Sb., zákona č. 259/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 295/2008 Sb., zákona č. 305/2008 Sb., zákona č. 384/2008 Sb., zákona č. 7/2009 Sb., zákona č. 198/2009 Sb., zákona č. 218/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., zákona č. 286/2009 Sb., zákona č. 420/2009 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 48/2010 Sb., zákona č. 347/2010 Sb., zákona č. 409/2010 Sb., zákona č. 69/2011 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 80/2011 Sb., zákona č. 139/2011 Sb., zákona č. 186/2011 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 218/2011 Sb., zákona č. 355/2011 Sb., zákona č. 364/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 470/2011 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 147/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 202/2012 Sb., zákona č. 334/2012 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 369/2012 Sb., zákona č. 396/2012 Sb., zákona č. 399/2012 Sb., zákona č. 401/2012 Sb., zákona č. 404/2012 Sb., zákona č. 45/2013 Sb., zákona č. 241/2013 Sb., zákona č. 293/2013 Sb., zákona č. 252/2014 Sb., zákona č. 87/2015 Sb., zákona č. 139/2015 Sb., zákona č. 164/2015 Sb., zákona č. 205/2015 Sb., zákona č. 375/2015 Sb., zákona č. 377/2015 Sb. a zákona č. 298/2016 Sb., se mění takto:

1. V § 336b se na konci odstavce 4 tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno f), které včetně poznámky pod čarou č. 104 zní:

„f) osobu odpovědnou za správu domu a pozemku,<sup>104)</sup> jde-li o prodej jednotky v domě, že se může domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí a jestliže ji přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3, s poučením, že přihlášky, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, soud odmítne.

---

<sup>104)</sup> § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.“

2. V § 336f se na konci odstavce 1 doplňuje věta „Totéž právo má osoba odpovědná za správu domu a pozemku<sup>104)</sup> ohledně pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí.“

3. V § 336f odst. 3 se za slova „vymahatelnou pohledávku“ vkládají slova „ , o pohledávku související se správou domu a pozemku, která byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí,“.

4. V § 336f se doplňuje odstavec 6, který zní:

„(6) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku<sup>104)</sup> předloží soudu bez zbytečného odkladu stejnopis rozhodnutí, jímž bylo řízení o zaplacení pohledávky související se správou domu a pozemku přihlášené podle odstavce 1 pravomocně skončeno, opatřený potvrzením o jeho vykonatelnosti.“.

5. V § 336q se doplňuje odstavec 5, který zní:

„(5) Pokud pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky není při vydání rozvrhového usnesení vykonatelná, rozhodne o této pohledávce a o částce na ni připadající soud tak, že bude projednána dodatečně, jestliže na ni připadá alespoň zčásti úhrada z rozdělované podstaty; jestliže však v již pravomocně skončeném řízení o zaplacení této pohledávky nebylo přiznáno právo na její zaplacení, rozhodne o ní soud v rozvrhovém usnesení tak, že nárok v přihlášeném rozsahu zanikl. Rozhodne-li soud podle věty první, nerozhoduje zároveň o pohledávce související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky podle § 337e odst. 1 ani nevyzývá ostatní věřitele podle § 337e odst. 2.“.

6. V § 337 odst. 2 se za text „§ 336q odst. 2“ vkládají slova „a 5“.

7. V § 337c odst. 1 se za písmeno a) vkládá nové písmeno b), které zní:

„b) pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky,“.

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

8. V § 337f odst. 1 se za text „§ 267a odst. 1“ vkládají slova „nebo po vykonatelnosti rozhodnutí v řízení o zaplacení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky“.

9. V § 337f se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Byla-li pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky popřena, při rozvrhu zbytku rozdělované podstaty se postupuje obdobně podle § 337e.“.

## Změna zákona o veřejných dražbách

### Čl. II

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb., zákona č. 223/2009 Sb., zákona č. 396/2012 Sb., zákona č. 399/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 167/2015 Sb., zákona č. 375/2015 Sb., zákona č. 51/2016 Sb. a zákona č. 298/2016 Sb., se mění takto:

1. V § 36 odstavec 3 včetně poznámky pod čarou č. 19 zní:

„(3) Dražebním věřitelem je osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem k předmětu dražby, včetně soudcovského zástavního práva, a je-li předmětem dražby jednotka v domě, osoba odpovědná za správu domu a pozemku<sup>19)</sup> ve věci pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky. Je-li dražebním věřitelem orgán státní správy, případně jiný orgán, je zbaven v rozsahu nezbytném pro provedení dražby povinnosti mlčenlivosti.

---

<sup>19)</sup> § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.“.

2. V § 45 odst. 1 se za slova „v úředně ověřeném opise“ vkládají slova „ , v případě pohledávky související se správou domu a pozemku osoba odpovědná za správu domu a pozemku<sup>19)</sup> doloží listinami vznik pohledávky a uplatnění pohledávky u soudu žalobou podle části třetí občanského soudního řádu“.

3. V § 59 se doplňuje odstavec 4, který zní:

„(4) Do doby skončení řízení o zaplacení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna žalobou u soudu podle části třetí občanského soudního řádu, postupuje dražebník obdobně podle odstavce 3.“.

4. V § 60 odst. 2 písmeno a) zní:

„a) pohledávky první třídy, které tvoří pohledávky související se správou domu a pozemku přihlášené osobou odpovědnou za správu domu a pozemku<sup>19)</sup>, a to do výše jedné desetiny výtěžku dražby, a pohledávky zajištěné zadržovacím právem,“.

### ČÁST TŘETÍ

## Změna zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

### Čl. III

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění zákona č. 312/2006 Sb., zákona č. 108/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 362/2007 Sb., zákona č. 301/2008 Sb., zákona č. 458/2008 Sb., zákona č. 7/2009 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 163/2009 Sb., zákona č. 217/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 241/2010 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 260/2010 Sb., zákona č. 409/2010 Sb., zákona č. 69/2011 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 139/2011 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 466/2011 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 334/2012 Sb., zákona č. 396/2012 Sb., zákona č. 399/2012 Sb., zákona č. 45/2013 Sb., zákona č. 185/2013 Sb., zákona č. 294/2013 Sb., zákona č. 375/2015 Sb., zákona č. 377/2015 Sb. a zákona č. 298/2016 Sb., se mění takto:

1. V § 298 odst. 2 se za slova „odměnu insolvenčního správce“ vkládají slova „a částky připadající na uspokojení osoby podle odstavce 8“.

2. V § 298 se doplňuje odstavec 8, který včetně poznámky pod čarou č. 72 zní:

„(8) V případě, že je zpeněžena jednotka v domě a osoba odpovědná za správu domu a pozemku<sup>72)</sup> uplatnila v insolvenčním řízení pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů podle odstavce 1, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.

---

<sup>72)</sup> § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.“

## ČÁST ČTVRTÁ

### ÚČINNOST

#### Čl. IV

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem třetího kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.

# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## A. Obecná část

### 1. Zhodnocení platného právního stavu, odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy a vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Podle platného právního stavu v domech, v nichž vzniklo bytové spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, existuje závažný problém týkající se úhrady závazků vlastníků jednotek související se správou domu a pozemku. Vlastníci jednotek jsou de facto nuceni nést náklady za ty vlastníky jednotek, kteří nehradí řádně své závazky související se správou domu a pozemku (např. osvětlení společných prostor, teplo, odpady, příspěvky do fondu oprav atd.).

Současná právní úprava neobsahuje právní nástroje, které by umožňovaly ochranu práv vlastníků jednotek, kteří řádně své závazky související se správou domu a pozemku hradí. Dle zákonné úpravy jsou nuceni ručit za závazky těch vlastníků jednotek, kteří dluží často značné částky za správu domu a pozemku. V důsledku preferenčního postavení zejména zástavních věřitelů je omezena vymahatelnost jejich pohledávek.

Jednotliví vlastníci jednotek v domech, kde vznikne bytové spoluvlastnictví, nemají žádnou možnost ovlivnit, kdo bude spolu s nimi také vlastníkem jednotky v domě, neboť vznik bytového spoluvlastnictví v domě vyplývá přímo ze zákona. Problém existuje jak v domech, v nichž vzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba, tak v domech, v nichž toto společenství vlastníků nevzniklo, přičemž odpovědnost za plnění závazků nese osoba odpovědná za správu domu a pozemku. Ostatní vlastníci jednotek v domě jsou totiž při vymáhání pohledávek vůči neplaticím vlastníkům jednotek v nerovném postavení oproti například bankám, které jsou zástavními věřiteli. Pokud dlužník (vlastník jednotky) dobrovolně dluh neuhradí a nemá jiný majetek, lze sice přistoupit k výkonu rozhodnutí prodejem jednotky nebo k dražbě, ale ve většině případů na úhradu pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku nezbude nic, protože výtěžek z prodeje jednotky připadne v celém rozsahu zástavnímu věřiteli.

Podle dostupných statistických údajů bylo v roce 2014 v České republice evidováno cca 58 000 společenství vlastníků, které spravovaly celkem cca 1,3 mil. jednotek, přičemž počet takových domů narůstá s převody bytů do vlastnictví a s výstavbou těchto domů. Nedostatečná právní ochrana se tedy týká značné části obyvatel České republiky. Na základě dostupných údajů Svazu českých a moravských bytových družstev jsou údaje o vymahatelnosti pohledávek za vlastníky bytů alarmující, neboť 64 % pohledávek je vyhodnoceno jako nevymahatelných. Příčinou je například to, že na jednotce vážně zástavní právo pro částku převyšující nebo se rovnající ceně bytu, dlužník je v úpadku a pohledávka zůstane pravděpodobně nevymožena, zejména tehdy, je-li prohlášen na dlužníka konkurz nebo povoleno oddlužení.

Ve výsledku to znamená, že řádně platící vlastníci jednotek v domech nesou plnou tíži dluhů za neplaticí vlastníky jednotek. Dluhy musí uhradit ti vlastníci jednotek, kteří své zákonné povinnosti řádně plní. Současný stav není rozhodně vyváženou úpravou bránící tomu, aby „pocitiví nedopláceli na nepocitivé“.

Srovnáme-li tuto situaci s právními úpravami v jiných demokratických právních státech, zjistíme, že v řadě zemí existují způsoby, jak posílit vymahatelnost pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky. Toto posílení vymahatelnosti je uskutečňováno buď ve formě zástavního práva anebo zakotvením určité přednosti

při uspokojování pohledávek z výtěžku při prodeji jednotky v rámci exekuce, dražby nebo v insolvenčním řízení.

Vzhledem k výše uvedeným problémům se navrhuje dílčí změna občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona, která by posílila pozici věřitelů v případě pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku vůči vlastníkovi jednotky, a to ať už v domech, kde vzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba, tak v domech, v nichž toto společenství nevzniklo.

Cílem návrhu je zakotvit princip, který by znamenal, že pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky by byly uspokojovány přednostně z výtěžku z prodeje jednotky, a to do výše jedné desetiny tohoto výtěžku. Toto upřednostnění pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku v domech, které jsou v bytovém spoluvlastnictví, v omezeném rozsahu umožní lépe vyvážit práva věřitelů, kdy je doposud zástavní věřitel v nepoměrně lepším postavení než společenství vlastníků či vlastníci jednotek v domech, v nichž nevzniklo společenství vlastníků, a posílí se tak vymahatelnost těchto pohledávek, tedy i princip odpovědnosti dlužníků za své dluhy. V opačném případě se totiž vytrácí důležitý princip fungování kondominia, to znamená vyvážení práv a povinností jednotlivých členů – vlastníků jednotek.

## **2. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky**

Navrhovaná právní úprava je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

## **3. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, a s právem Evropské unie**

Navrhovaná právní úprava je plně v souladu s vyhlášenými mezinárodními smlouvami, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jakož i s obecně uznávanými a dodržovanými zásadami mezinárodního práva.

Právo Evropské unie se na problematiku upravenou předloženým návrhem zákona nevztahuje.

## **4. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet a na rozpočty krajů a obcí**

Navrhovaná právní úprava nemá přímý vliv na veřejné rozpočty. Navrhovaná právní úprava proto nebude mít dopad na státní rozpočet, ani na rozpočty krajů a obcí.

## **5. Odůvodnění návrhu, aby Poslanecká sněmovna vyslovila s návrhem zákona souhlas již v prvním čtení**

S ohledem na naléhavou potřebu navrhované právní úpravy předkladatel žádá, aby Poslanecká sněmovna se senátním návrhem zákona vyslovila souhlas již v prvním čtení. Jakýkoli odklad prohlubuje nežádoucí situaci v dané oblasti.



## **6. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované úpravy na podnikatelské prostředí České republiky, sociální dopady, včetně dopadů na specifické skupiny obyvatel, a dopady na životní prostředí**

Změna se dotkne věřitelů tím, že dojde ke změně v pořadí uspokojení pohledávek z výtěžku z prodeje jednotky v domě.

Předmětná změna však bude mít pozitivní dopad na fungování bytových společenství, které jsou velmi častou formou uspokojování bytové potřeby obyvatel. Dojde k posílení vymahatelnosti dluhů vznikajících v souvislosti se správou domu a pozemku a obecně k posílení principu odpovědnosti ve vztahu k vlastnictví.

Navrhovaná právní úprava nemá žádné dopady na životní prostředí.

## **7. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů.**

Úprava nemá dopady ve vztahu k ochraně soukromí či osobních údajů. Navrhovaná právní úprava žádným způsobem nemění dosavadní praxi v oblasti ochrany soukromí či osobních údajů.

## **8. Zhodnocení korupčních rizik**

Tato úprava nepředpokládá žádná korupční rizika.

## **B. Zvláštní část**

### **K části první (změna občanského soudního řádu)**

#### **K čl. I**

Navrhované změny jsou v části šesté občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí, a to v ustanoveních týkajících se prodeje nemovitých věcí.

#### **K bodu 1**

V § 336b se na konci odstavce 4 doplňuje písmeno f), kterým se doplňuje obsah dražební vyhlášky o upozornění osoby odpovědné za správu domu a pozemku, že se může domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu a pokud ji přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání.

#### **K bodu 2**

V § 336f se doplňuje odstavec 1 tak, že do řízení může svou pohledávku přihlásit rovněž osoba odpovědná za správu domu a pozemku, pokud se jedná o pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky. Podmínkou je to, že tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou.

#### **K bodu 3**

V § 336f odstavci 3 se doplňuje povinnost k přihlášce pohledávky připojit rovněž listiny prokazující, že jde o pohledávku související se správou domu a pozemku, která byla uplatněna u soudu žalobou.

#### **K bodu 4**

V § 336f se doplňuje nový odstavec 6, který upravuje povinnost osoby odpovědné za správu domu a pozemku, která přihlásila pohledávku, předložit soudu stejnopis rozhodnutí, jímž bylo pravomocně skončeno řízení o zaplacení přihlášené pohledávky. Tato povinnost souvisí s tím, že v době přihlášení pohledávky související se správou domu a pozemku není podmínkou vykonatelnost této pohledávky, musí jít alespoň o pohledávku, která je uplatněna žalobou u soudu. V takovém případě při výkonu rozhodnutí je třeba vyčkat na pravomocné rozhodnutí o zaplacení přihlášené pohledávky.

#### **K bodu 5**

V § 336q se upravuje postup soudu v případě, kdy pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky není při vydání rozvrhového usnesení vykonatelná. V takovém případě soud rozhodne, že taková pohledávka bude projednána dodatečně.

## **K bodu 6**

V § 337 se provádí legislativní úprava navazující na změnu v § 336q.

## **K bodu 7**

V § 337c odstavci 1 se navrhuje vložit nové písmeno b), které zakotvuje přednostní uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky. Tato pohledávka je uspokojována přednostně za pohledávkami nákladů vzniklých státu v řízení o výkonu rozhodnutí. Podmínkou přednostního uspokojení pohledávek souvisejících se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky je to, že jde o pohledávku uplatněnou vůči vlastníku jednotky žalobou u soudu, přičemž k uspokojení dojde až poté, kdy v řízení o zaplacení pohledávky je soudem rozhodnuto o povinnosti vlastníka jednotky pohledávku v určité výši zaplatit.

Maximální výše navrhovaného přednostního uspokojení, tj. jedna desetina, je projevem snahy snížit možné dopady na finanční trh a zásah do práv ostatních věřitelů na přijatelnou míru.

## **K bodu 8**

V § 337f se upravuje postup soudu v případě, že je pravomocně rozhodnuto v řízení o zaplacení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky. Soud v takovém případě pokračuje rozdělením zbytku rozdělované podstaty.

## **K bodu 9**

V § 337f se rovněž upravuje postup soudu v případě, že pohledávka související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky byla popřena. Při rozvrhu zbytku rozdělované podstaty soud postupuje stejně jako v případě jiných popřených pohledávek dle § 337e.

## **K části druhé (změna zákona o veřejných dražbách)**

### **K čl. II**

#### **K bodu 1**

V § 36 se odstavec 3 upravuje tak, že osoba odpovědná za správu domu a pozemku je dražebním věřitelem.

#### **K bodu 2**

V § 45 odstavci 1 se doplňuje povinnost osoby odpovědné za správu domu a pozemku, která přihlásila pohledávku související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, doložit vznik této pohledávky listinami, včetně uplatnění pohledávky u soudu žalobou.

### **K bodu 3**

Ustanovení § 59 se doplňuje o nový odstavec 4, který upravuje postup do doby skončení řízení o přihlášené pohledávce související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to tak, že do doby rozhodnutí o pohledávce bude výtěžek z dražby uložen na účtu zřízeném dražebníkem za tímto účelem.

### **K bodu 4**

V § 60 se upravuje přednostní uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, a to až do výše jedné desetiny výtěžku z prodeje jednotky, neboť je nově zařazena mezi pohledávky první třídy.

Maximální výše navrhovaného přednostního uspokojení, tj. jedna desetina, je projevem snahy snížit možné dopady na finanční trh a zásah do práv ostatních věřitelů na přijatelnou míru.

Vedle toho jsou z této třídy pohledávek vypuštěny „pohledávky zajištěné zástavním právem, jsou-li podle zvláštního právního předpisu přednostně uspokojovány bez ohledu na pořadí“, neboť dosud nevznikl žádný právní předpis, který by zřizoval zástavní právo, které by mělo ze zákona přednost před všemi zástavními právy vázajícími na nemovitosti, čímž by byla i přednostně uspokojována pohledávka s ním spojená.

## **K části třetí (změna zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon))**

### **K čl. III**

#### **K bodu 1**

V § 298 odstavci 2 se doplňuje, že výtěžek zpeněžení vydá insolvenční správce zajištěnému věřiteli po odečtení nákladů spojených se správou a zpeněžením, po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce a po odečtení částky připadající na uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, kterou v insolvenčním řízení uplatnila osoba odpovědná za správu domu a pozemku.

#### **K bodu 2**

V § 298 se doplňuje nový odstavec 8, který upravuje přednostní uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, kterou v insolvenčním řízení uplatnila osoba odpovědná za správu domu a pozemku. Taková pohledávka se uspokojuje z výtěžku zpeněžení jednotky v domě přednostně před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.

Maximální výše navrhovaného přednostního uspokojení, tj. jedna desetina, je projevem snahy snížit možné dopady na finanční trh a zásah do práv ostatních věřitelů na přijatelnou míru.

## **K části čtvrté (ÚČINNOST)**

**K čl. IV**

Navrhuje se, aby předkládaný návrh zákona nabyl účinnosti prvním dnem třetího kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.

V Praze dne 20. dubna 2017

Milan Štěch v. r.  
předseda Senátu