

Společenství vlastníků jednotek pod drobnohledem



Author: Jiří Chvátal | Published: 18.04.2007

Jiří Pácal v úvodu ocenil, že Stavební fórum uspořádalo diskusi na téma tak potřebné a aktuální, jako je společenství vlastníků jednotek. Právní vědomí majitelů bytů je, jak zdůraznil, bohužel velice nízké, zejména v oblasti odpovědnosti a povinností spojených s vlastnictvím bytů. Způsob a úroveň chování jednotlivých společenství vlastníků tak bude do budoucna jedním z určujících faktorů, které budou rozhodovat o hodnotě bytů v dané lokalitě.

Chystá se nový zákon o vlastnictví bytů

Pavla Schödelbauerová z právního odboru ministerstva pro místní rozvoj zdůraznila, že stávající zákon o vlastnictví bytů 72/94 už neodpovídá potřebám praxe, je zapotřebí nové úpravy. Loňské volby však přerušily schvalovací proces nového zákona, který se v parlamentu dostal do druhého čtení a v současnosti se znovu zvažuje jeho podoba. Nicméně i v nově připravovaném zákonu by podle jejích slov měla být zachována koncepce, že se jedná o spoluvlastnictví budovy ve vyšší úrovni, jež v sobě zahrnuje vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu.

Předmětem vlastnictví bude i nadále jednotka, tak jak je vymezena zákonem o vlastnictví bytů; to znamená, že se jedná o místnost nebo soubor místností, které stavební úřad určil k tomuto typu užívání. „Z tohoto pohledu sklepní kóje ani garážová stání nejsou ani nebytovým prostorem, ani jednotkou a tudíž nemohou být předmětem vlastnických vztahů, byť byly takto v katastru nemovitostí zapsány,“ zdůraznila Pavla Schödelbauerová.

Balkony a lodžie nejsou součástí bytu

Společné části domu mohou být určeny k výlučnému užívání vlastníka jednotky nebo ke společnému užívání. Toto vymezení má významný důsledek v tom smyslu, že do podlahové plochy jednotky, která je určující pro stanovení podílu na společných částech domu, se započítává pouze podlahová plocha

místností.

Nezapočítává se tedy podlahová plocha dalších prostor výlučně užívaných vlastníkem jednotky, jako jsou sklepní kóje, garážová stání, balkony, lodžie, terasy atd. „Jelikož se tyto prostory do podlahové plochy jednotky nezapočítávají, nemají vliv na velikost spoluvlastnického podílu, který je stanoven v paragrafu 8, odstavec 2“, zdůrazňuje Pavla Schödelbauerová. Zároveň připomíná, že je zapotřebí odlišit správu a údržbu společných částí domu a příspěvky na tuto správu, protože příspěvek do fondu oprav se obecně řídí velikostí podílu - pokud nedojde k jiné dohodě.

Vlastníci nemají pocit zodpovědnosti

Zákon jinými slovy říká: ať se vlastníci jednotek dohodnou o způsobu příspěvku do fondu podle libovolného klíče jak chtějí. Pokud si však tento klíč nezvolí, budou přispívat podle velikosti podílu na společných částech domu, který je vypočten z podlahové plochy pouze místností.

Když se zákon přijímal, vycházelo se podle Pavly Schödelbauerové z toho, že vlastníci budou ke svému vlastnictví zodpovědní, a že nebude problém uzavírat dohody o příspěvcích odchylně od spoluvlastnického podílu, který byl mezním kritériem.

Praxe však ukázala, že tomu tak není a proto v návrhu nově připravovaného zákona je už zohledněna plocha prostor, které může výlučně užívat vlastník jednotky jako společné prostory, aby se ekonomicky vyrovnaly podmínky pro vlastníky, kteří tyto prostory užívají a pro ty, kteří je neužívají.

Povinnost přispívat na náklady



S tím souvisí i společná správa domu, zejména tvorba fondu oprav. V minulosti bylo zapotřebí k závažnějším změnám, které by se týkaly rekonstrukce a modernizace, souhlasu všech vlastníků, což vedlo k tomu, že tyto práce byly blokovány, protože se nepodařilo souhlas získat. Proto byla podle Pavly Schödelbauerové v roce 2005 tato podmínka zmírněna a bylo navrženo, aby k rekonstrukci a modernizaci společných částí domu stačil souhlas většiny tří čtvrtin vlastníků všech jednotek.

Na to navazují ustanovení o odpovědnosti vlastníků jednotek, kde se vychází z toho, že vlastník jednotky je povinen plnit své povinnosti, zejména přispívat na správu a údržbu společných částí domu. Jestliže tuto povinnost neplní, je dlužná částka obvykle hrazena z peněz společenství, které je následně oprávněno částku na vlastníkovvi vymáhat až pod hrozbou sankcí, že v případě nesplnění povinností stanovených orgány společenství může být rozhodnutím soudu podán návrh na prodej jednotky k uspokojení pohledávek.

Půda sice není jednotkou, ale...

V souvislosti se správou společných prostor se Jiří Pácal obrátil na Pavlu Schödelbauerovou s dotazem jak je to s prodejem půd k vestavbám?

Půda nemůže být podle názoru Pavly Schödelbauerové prodávána jako nebytový prostor, protože není jednotkou. Problém však vzniká v případě rozestavěnosti, kde zákon říká, že rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor může být předmětem vlastnického práva, pokud je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

„Jestliže děláte půdní vestavbu do stávající střechy, pak vznikají diskuse o tom, že tato půda už je obestavěná, má obvodové zdivo a je uzavřena střešní konstrukcí. A v takovém případě vzniká otázka, jestli se ještě jedná o půdu nebo o rozestavěnou jednotku,“ upozorňuje Pavla Schödelbauerová.

Nicméně, jak přiznala, při jednání ministerstva pro místní rozvoj s Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním se nedobrali jednoznačného stanoviska, kdy se půda stává rozestavěnou jednotkou, což je nedostatek daný nejednoznačností současné úpravy.

Podle názoru Richarda Gürlicha lze tento nedostatek řešit uzavřením smlouvy o výstavbě, kterou však musí podepsat všichni vlastníci jednotek v domě.

V tom je však, jak upozorňuje Pavla Schödelbauerová, problém, protože pokud třeba jen jediný vlastník tuto smlouvu nepodepíše, pak to, co je na zakoupené půdě postaveno, bylo postaveno do podílového spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě a dotýčný stavebník má maximálně nárok na vydání bezdůvodného obohacení.

Vznik společenství vlastníků jednotek

O podmínkách vzniku společenství vlastníků informoval Richard Gürlich. Základní podmínkou vzniku společenství je, aby v domě existovaly jednotky. K tomu můžeme dojít čtyřmi způsoby.

Prvním je prohlášení vlastníka, který určí prostorově vymezené části budovy, jež se stanou jednotkami a společnými částmi domu. **Druhým** způsobem je smlouva o výstavbě. **Třetí** představuje dohoda spoluvlastníků o zrušení podílového spoluvlastnictví a konečně **čtvrtou** možností je dohoda nebo rozsudek soudu o vypořádání společného jmění manželů. Nicméně Richard Gürlich zdůraznil, že poslední dva jmenované způsoby nejsou možné, je-li v některém z bytů jako nájemce fyzická osoba.

V souvislosti s prohlášením vlastníka Gürlich upozornil na nezbytnou podmínku přiložit k prohlášení půdorysy všech podlaží, popřípadě schémata určující polohu jednotek. Prohlášení musí mít písemnou formu a podává se na katastr nemovitostí nejpozději s návrhem na převod první jednotky v domě.

Obdobné náležitosti jako prohlášení vlastníka má i smlouva o výstavbě. Používá se obvykle ve čtyřech případech: novostavby, střešní nástavby, půdní vestavby a přístavby. Mohou to být i stavební úpravy, při nichž vzniknou nové jednotky nebo se velikost jednotek mění. Klasickým příkladem změny velikosti jednotek je podle Gürlichových slov případ, kdy máte v domě před svými dveřmi chodbu a domluvíte se s ostatními spoluvlastníky, že si tuto chodbu zazdíte a váš byt se tak zvětší o nově získaný prostor. „Tím se mění velikost jednotky na úkor společných částí domu a k tomu je nutné uzavřít smlouvu o výstavbě,“ zdůraznil Richard Gürlich.

Společenství vlastníků vzniká v domě, kde je nejméně pět jednotek a tři různí vlastníci. Vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí poslednímu vlastníkovi. Vznik a zánik členství ve společenství vlastníků je odvozen od vzniku a zániku vlastnictví jednotky.

Orgány společenství jsou shromáždění vlastníků jednotek (jakási valná hromada), výbor společenství, který má minimálně tři členy, případně pověřený vlastník, nebyl-li zvolen výbor. V souladu se stanovami lze zvolit i další orgány společenství vlastníků; nejčastěji to jsou kontrolní orgány dohlížející na hospodaření.

Shromáždění vlastníků jednotek, tedy nejvyšší orgán společenství, se musí konat nejpozději do 60 dnů po vzniku společenství a následně pak minimálně jednou ročně. Volí se na něm orgány (jejich funkční období je maximálně 5 let) a schvalují se stanovy. Tato schůze se, jak upozornil Richard Gürlich, může konat pouze za účasti notáře, který pořídí o jejím průběhu a výsledcích hlasování notářský zápis.

V případě, že shromáždění stanovy neschválí, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády.

Stavební forum

