

Právní stanovisko

Zadavatel: Monika Cirbus

Zadání: Právní posouzení způsobu rozúčtování poplatků za služby ve Společenství vlastníků Nademlejská 1069.

Vypracoval: Mgr. Ondřej Dlouhý, advokát Advokátní kanceláře
ERHARTOVÁ VÍTEK & PARTNERS, se sídlem Šafaříkova 201/17, Praha 2, PSČ
12000, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou
advokátní komorou pod ev. č. 12778.

Datum vypracování: 15. 10. 2015

I. VYMEZENÍ ZADÁNÍ

Ze strany zadavatele byla naše Advokátní kancelář ERHARTOVÁ VÍTEK & PARTNERS požádána o vypracování právního stanoviska týkajícího se způsobu rozúčtování poplatků za služby ve Společenství vlastníků Nademlejská 1069 (dále též „SVJ Nademlejská“).

Úkolem tohoto stanoviska bylo vyjádřit se k následujícím otázkám zadavatele.

Jaký je s ohledem na stávající znění zákona a stanov SVJ Nademlejská zákonný způsob rozúčtování poplatků za služby spojené s užíváním společných prostor, ke kterým mají výlučná práva užívání pouze někteří z vlastníků jednotek?

V případě, že je způsob rozúčtování poplatků za služby v souladu s právní úpravou SVJ Nademlejská, jaký postup by měl být zvolen za účelem zohlednění výlučných užívacích práv pouze některých vlastníků bytových jednotek ve způsobu rozúčtování poplatků za služby?

1 SKUTKOVÝ STAV

1.1 DOSAVADNÍ STAV

SVJ Nademlejská je společenstvím vlastníků jednotek pro dům č.p. 1069, k.ú. Hloubětín, Praha 9. Tento dům je standardně rozdělen na bytové a nebytové jednotky a společné prostory. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy a pozemku byly určeny poměrem podlahové plochy jejich jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Součástí společných prostor jsou mj. také parkovací stání a uzavřená parkovací stání, která mají právo užívat pouze někteří vlastníci jednotek (dále jen „**parkovací stání**“). Tato výlučná práva užívání byla zřízena jako bezúplatná. Povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí mají všichni vlastníci jednotek v budově z titulu svého spoluvlastnického práva ke společným částem budovy.

Ačkoli výlučná práva k užívání parkovacích stání mají pouze někteří vlastníci jednotek v domě, poplatky za užívání těchto společných prostor jsou účtovány všem vlastníkům jednotek podle podílu na společných částech budovy. Tato skutečnost není kompenzována např. platbou nájemného za výlučné užívání společných prostor, neboť tato výlučná užívací práva byla zřízena bezúplatně.

1.2 NAVRHOVANÝ STAV

Zadavatel považuje současný způsob rozúčtování za nesprávný, jelikož je povinen hradit poplatky za služby poskytované jiným vlastníkům jednotek, aniž by měl jakýkoli užitek ze společných prostor, které slouží k výlučnému užívání pouze některých vlastníků jednotek (tj. v daném případě parkovacích stání).

Navrhovaným stavem je situace, kdy budou tato výlučná užívací práva pouze některých vlastníků jednotek zohledněna ve způsobu rozúčtování poplatků za služby.

Úkolem zpracovatele právního stanoviska je zhodnotit, zda je současný a navrhovaný stav v souladu s právními předpisy a stanovami SVJ Nademlejská, a případně dále doporučit postup k dosažení navrhovaného stavu.

2 PRÁVNÍ POSOUZENÍ

2.1 ZÁVAZNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA

Před zodpovězením otázky, jakým způsobem je možno účtovat poplatky za služby poskytované vlastníkům jednotek, je nezbytné vymezit, jakou právní úpravou se řídí právní povaha SVJ Nademlejská, zejména po účinnosti občanského zákoníku.

Dne **1. 1. 2014** vstoupil v účinnost zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který do sebe pojmul také problematiku společenství vlastníků v rámci tzv. bytového spoluvlastnictví (ust. §§ 1158 a násl. občanského zákoníku). Účinností občanského zákoníku byly zákon o vlastnictví bytů i vzorové stanovy zrušeny. Problematiku střetu předchozí a nové právní úpravy řeší tzv. přechodná ustanovení občanského zákoníku, konkrétně ust. § 3041 odst. 1, které stanoví, že *„právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti“*. Jelikož neexistuje speciální přechodné ustanovení zákona, které by řešilo přímo otázku společenství vlastníků jednotek, je třeba aplikovat toto obecné ustanovení, které se týká všech právnických osob upravených občanským zákoníkem, tedy i společenství vlastníků jednotek. V tomto ohledu se tedy všechna společenství vlastníků jednotek, ačkoli založena před účinností občanského zákoníku, řídí od 1. 1. 2014 tímto zákonem.

Občanský zákoník nicméně ponechává v platnosti a účinnosti dosavadní stanovy společenství vlastníků jednotek (viz ust. § 3041 odst. 2 první věta) v rozsahu, v jakém tyto neodporují donucujícím ustanovením občanského zákona, od kterých není možno se platně odchýlit. V rozsahu, v jakém těmito ustanovením zákona stanovy odporují, pozbývají taková ujednání ve stanovách účinnosti a dané právní poměry se řídí v daném rozsahu přímo občanským zákoníkem. Jestliže tedy shrneme výše uvedené, od 1. 1. 2014 se právní povaha SVJ Nademlejská řídí přijatými stanovami společenství a dále občanským zákoníkem v rozsahu donucujících ustanovení a otázek neupravených stanovami.

Na tomto místě je nezbytné se zastavit u otázky **znění stanov** společenství vlastníků. Stanovy byly přijaty jako stanovy vzorové na ustavující schůzi SVJ Nademlejská, a to ve formě notářského zápisu z této ustavující schůze. Tyto stanovy byly následně založeny do sbírky listin SVJ Nademlejská v obchodního rejstříku. Toto znění stanov odpovídá znění zveřejněnému na internetových stránkách SVJ Nademlejská. Zákon o vlastnictví bytů výslovně vyžadoval přítomnost notáře pouze při ustavující schůzi společenství (ust. § 9 odst. 8). Zároveň rozhodování o změně stanov patřilo do výlučné působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Jelikož tedy stanovy neupravily způsob rozúčtování poplatků za služby mezi vlastníky jednotek, mohl být způsob rozúčtování poplatků stanoven dohodou vlastníků jednotek dle ust. § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. V této souvislosti je třeba poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 2. 2011 pod sp. zn. 22 Cdo 3651/2009, které stanoví, že za „dohodu“ ve smyslu tohoto ustanovení zákona o vlastnictví bytů je třeba považovat i usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek. Tento postup předvídaly taktéž stanovy SVJ Nademlejská v ujednání čl. VII odst. 3 stanov. V tomto ohledu je nezbytné akcentovat, že se jedná pouze o usnesení shromáždění SVJ Nademlejská, které je předvídané stanovami, nicméně tyto stanovy přímo nemění, a po účinnosti občanského zákoníku tedy pozbývá účinnosti.

Zpracovateli je známo z informací, které mu byly poskytnuty zadavatelem, dále z emailové komunikace mezi zadavatelem a správcovskou společností a z textu kupní smlouvy ze dne 11. 12. 2012, že **klíčem pro stanovení způsobu rozúčtování poplatků je velikost spoluvlastnického podílu**, který byl určen dle poměru podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Tento způsob rozúčtování poplatků mezi vlastníky jednotek byl subsidiárně stanoven i v ust. § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, tedy zákonodárce jej považoval za základní způsob rozúčtování poplatků, který by se užil vždy, pokud by se vlastníci jednotek nedohodli jinak. Jelikož tento způsob rozúčtování poplatků není stanoven přímo ve stanovách SVJ Nademlejská, vychází zpracovatel tohoto stanoviska dále z předpokladu, že **způsob rozúčtování poplatků za služby byl určen usnesením shromáždění SVJ Nademlejská**, jak již bylo popsáno v předchozím odstavci.

2.2 ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO ZPŮSOBU ROZÚČTOVÁNÍ POPLATKŮ

Při hodnocení způsobu rozúčtování poplatků v rámci SVJ Nademlejská je třeba opět rozlišit účtování poplatků před účinností a po účinnosti občanského zákoníku.

Po účinnosti občanského zákoníku, tedy od **1. 1. 2014**, je však třeba nahlížet na právní poměry společenství odlišně. Jak již bylo vyloženo v čl. 2.1 tohoto stanoviska, i po účinnosti občanského zákoníku zůstávají v platnosti stanovy dříve založených společenství vlastníků jednotek. Jelikož však konkrétní způsob rozúčtování poplatků není ve stanovách SVJ Nademlejská stanoven, nelze v tomto ohledu ze stanov vycházet. Jak již bylo řečeno výše, o způsobu rozúčtování poplatků bylo rozhodnuto pouze usnesením shromáždění SVJ Nademlejská, na které se však výjimka přechodných ustanovení občanského zákoníku nevztahuje, tedy na rozdíl od stanov společenství není po účinnosti občanského zákoníku použitelné, a tedy z něho nelze vycházet při stanovení způsobu rozúčtování poplatků za služby.

Naopak je nezbytné vyjít z nové úpravy, jak stanoví v ust. § 3041 odst. 1 občanský zákoník. Tuto novou právní úpravu pak představuje zejména zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „**zákon o službách**“). Jelikož bude tato právní úprava aplikována na společenství vlastníků jednotek založené za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, je nezbytné se v první řadě znovu zaměřit na tzv. přechodná ustanovení zákona o službách. Tato otázka je řešena v ust. § 14 odst. 1 zákona o službách, které stanoví, že tímto zákonem se řídí také právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti.

Při stanovení způsobu rozúčtování poplatků za služby je pak nezbytné odkázat na ust. §§ 5 a 6 zákona o službách. Tato ustanovení stanoví způsob, jakým by měly být poplatky za služby rozúčtovány jednotlivým vlastníkům jednotek, pokud tito nestanoví odlišně – způsobilé o této otázce rozhodnout je shromáždění SVJ Nademlejská; příslušné kvorum pak vychází ze stanov společenství.

V této souvislosti je nezbytné znovu odkázat na právní úpravu SVJ Nademlejská. Jelikož se v souladu s ust. § 3041 odst. 1 občanského zákoníku po jeho účinnosti použijí z právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 pouze stanovy společenství, není možné nyní vycházet z usnesení SVJ Nademlejská ohledně způsobu rozúčtování poplatků. Po 1. 1. 2014 se tedy aplikuje přímo zákon o službách a způsob rozúčtování poplatků zde stanovený.

Ve vztahu ke společným prostorům pak zákon o službách stanoví v ust. § 5 odst. 2 písm. d), že dochází k rozúčtování poplatků za služby podle počtu tzv. osob rozhodných pro rozúčtování. Dle ust. § 2 písm. g) bod 2. zákona o službách se „osobou rozhodnou pro rozúčtování služeb“ rozumí vlastník jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období.

Ani tento způsob rozúčtování poplatků však neodpovídá zadavatelem navrhovanému stavu a nejeví se z hlediska výlučných užívacích práv některých vlastníků jednotek jako spravedlivý.

2.3 MOŽNOSTI ZMĚNY PRÁVNÍ ÚPRAVY

Z předchozího výkladu k této problematice je zřejmé, že samotná základní otázka, jakou právní úpravou se řídí právní poměry SVJ Nademlejská, zejména pak způsob rozúčtování poplatků za služby jednotlivým vlastníkům jednotek, je velmi komplikovaná. Zejména pak střet dvou právních úprav (zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku) vnáší do právních poměrů SVJ Nademlejská nejistotu. S ohledem na relativní novost této právní úpravy nebyla navíc řada velmi sporných otázek ještě jakkoli blíže komentována odbornou veřejností, natož definitivně vyřešena soudní praxí.

Problematickou je dále zejména skutečnost, že stávající stanovy (přijaté za účinnosti zákona o vlastnictví bytů) vychází ze vzorových stanov, které byly vydány nařízením vlády k provedení zákona o vlastnictví bytů a zcela již neodpovídají právní úpravě občanského zákoníku. Z tohoto důvodu občanský zákoník v ustanovení § 3041 odst. 2 stanoví povinnost společenství vlastníků jednotek přizpůsobit své stanovy.

Dle ust. § 1200 odst. 2 písm. g) občanského zákoníku je způsob určení výše poplatků placených jednotlivými vlastníky nezbytnou náležitostí stanov, tedy o něm **musí být rozhodnuto při přizpůsobení stanov nové právní úpravě**. V této souvislosti je třeba upozornit na ust. § 1180 odst. 1 občanského zákoníku, které stanoví, že: „Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklady“. S ohledem na celkovou dispozitivnost občanského zákoníku nelze dle názoru zpracovatele stanoviska považovat toto ustanovení za tzv. donucující ustanovení, nicméně při přizpůsobení se občanskému zákoníku by toto ustanovení mělo být zohledněno. Tento názor lze podpořit i důvodovou zprávou k tomuto ustanovení, která výslovně hovoří o možnosti společenství upravit způsob rozúčtování odlišně od podílu na společných částech; zároveň však také výslovně uvádí, že by k tomuto zohlednění výlučně užívaných společných prostor „dojít mělo“. Ačkoli se tedy nejedná o ustanovení kogentní povahy, sám zákonodárce postup dle tohoto ustanovení důrazně doporučuje.

Je zřejmé, že stávající způsob rozúčtování poplatků za služby je hrubě nespravedlivý vůči vlastníkům těch jednotek, kteří nemají užívací práva k některým společným částem, zejména parkovacím stáním. K těmto výlučným užívacím právům by mělo být přihlédnuto při stanovení způsobu rozúčtování poplatků za služby dle ust. § 1180 odst. 1 občanského zákoníku. Jelikož je SVJ Nademlejská povinno své stanovy přizpůsobit nové právní úpravě, přičemž způsob určení výše poplatků je jejich nezbytnou náležitostí dle ust. § 1200 odst. 2 písm. g) občanského zákoníku, doporučujeme, aby bylo do stanov SVJ Nademlejská zahrnuto ujednání, které zmíněná výlučná užívací práva zohlední, resp. poměrně sníží výši poplatku vlastníků jednotek bez těchto oprávnění.

V případě, že by byl vlastník jednotky přehlasován, může využít postupu dle ust. § 1209 odst. 1 občanského zákoníku, který mu umožňuje v případech, kdy je dán tzv. „důležitý důvod“ se obrátit na soud, aby o dané záležitosti rozhodl. V této souvislosti si zpracovatel dovoluje poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 2. 2015 pod sp. zn. 29 Cdo 3024/2012, ve kterém Nejvyšší soud konstatoval, že tzv. „důležitou záležitostí“ dle ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je právě např. usnesení shromáždění vlastníků jednotek o změně stanov. Zpracovatel má za to, že ačkoli se jednalo o výklad ustanovení zákona o

vlastnictví bytů, je tento použitelný i na citované ustanovení občanského zákoníku. Jestliže by tedy nastala situace, kdy by změna stanov v takto navrhovaném znění přijata nebyla, je možné, aby se přehlasovaný vlastník jednotky v souladu s ust. § 1209 odst. 1 občanského zákoníku u soudu domáhal, aby o této záležitosti rozhodl. Tento návrh je možno soudu podat nejpozději do 3 měsíců od okamžiku, kdy se přehlasovaný vlastník jednotky o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl.

3 ZÁVĚR

Po zhodnocení všech skutečností daného případu, informací poskytnutých zadavatelem právního stanoviska, ať již ve formě ústního poskytnutí informací nebo písemného předání listin, a zhodnocení stávající platné a účinné právní úpravy dospěl zpracovatel tohoto právního stanoviska k níže uvedeným závěrům.

- 1. Stávající způsob rozúčtování poplatků za služby v rámci SVJ Nademlejská je způsobem hrubě nespravedlivým, který zvýhodňuje některé vlastníky jednotek, kteří disponují výlučnými užívacími právy k některým společným prostorům. Jelikož jsou poplatky za služby rozpočítávány podle poměru podlahové plochy, hradí je všichni vlastníci jednotek, ačkoli nemají žádná užívací práva k uvedeným společným prostorům. Nedostatky lze spatřovat v samotném obsahu stanov (popř. usnesení shromáždění SVJ Nademlejská nebo prohlášení vlastníka budovy), ve kterých měly být výše uvedená výlučná užívací práva zohledněna ve vztahu k placení služeb. Jelikož však existuje právní titul (stanovy a usnesení shromáždění SVJ Nademlejská), který je podkladem pro tento způsob rozúčtování, je za současné situace jediným řešením změna stanov.**
- 2. Po účinnosti zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, mohlo SVJ Nademlejská znovu rozhodnout o způsobu rozúčtování poplatků za služby jednotlivým vlastníkům, a to ve formě usnesení shromáždění s příslušným počtem hlasů dle stanov SVJ Nademlejská, tedy $\frac{3}{4}$ hlasů přítomných vlastníků jednotek. Jestliže se tak nestalo, bylo SVJ Nademlejská povinno postupovat dle 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. Jelikož zpracovateli tohoto stanoviska není známo, zda takové usnesení shromáždění SVJ Nademlejská bylo přijato, je možné, že došlo k pochybení při rozúčtování poplatků za služby jednotlivým vlastníkům jednotek v domě.**
- 3. S ohledem na změnu právní úpravy a znění ust. § 3041 odst. 1 občanského zákoníku je SVJ Nademlejská povinnou přizpůsobit své stanovy občanskému**

zákoníku. Jednou z povinných náležitostí stanov je dle ust. § 1200 odst. 2 písm. g) občanského zákoníku také způsob určení výše poplatků placených jednotlivými vlastníky. V rámci tohoto přizpůsobení by mělo být zohledněno i ust. § 1180 odst. 1 občanského zákoníku, aby došlo k nápravě hrubě nespravedlivého způsobu rozúčtování poplatků za služby vlastníkům jednotek za společné prostory, ke kterým nemají užívací práva. Dalším krokem by tedy mělo být navržení nových stanov ke schválení shromáždění SVJ Nademlejská. Tímto postupem navrhuje svolat shromáždění a vyvolat hlasování o nových stanovách. Při schválení nových stanov „přizpůsobených občanskému zákoníku“ doporučujeme napravit současný nespravedlivý způsob rozúčtování poplatků za služby. Ideální a spravedlivou variantou se jeví stanovení způsobu rozúčtování poplatků podle poměru tzv. užité plochy – kterou vlastníci jednotek skutečně užívají.

4. V případě, že by byl vlastník jednotky přehlasován v rámci hlasování o změně stanov dle bodu 4 výše, je oprávněn se do 3 měsíců od okamžiku, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, obrátit na soud, aby o této záležitosti rozhodl. Vzhledem ke skutečnosti, že navrhované řešení je v souladu s ust. § 1180 odst. 1 občanského zákoníku, domnívá se zpracovatel tohoto právního stanoviska, že je zde velká pravděpodobnost, že by soud mohl rozhodnout ve prospěch přehlasované vlastníka jednotky.

Mgr. Ondřej Dlouhý, advokát AK
ERHARTOVÁ VÍTEK & PARTNERS