

Dobrý den,

v souladu s Vaším požadavkem jsem se seznámil s právním stanoviskem ze dne 15.10.2015 s označením Právní posouzení způsobu rozúčtování poplatků za služby ve Společenství vlastníků Nademlejská 1069 zpracovatele Mgr. Ondřeje Dlouhého. S některými jeho názory, resp. výkladem příslušné právní úpravy nesouhlasím, s obecnou myšlenou změny současného stavu ano.

Předně nutno uvést, že zpracovatel nerozlišuje dva základní pojmy týkající se nákladů spojených se správou a užíváním domu (jen předestírám, že vždy se vyjadřuji k bytovému domu, rozděleného na jednotky). Tyto náklady jsou totiž dvojí druhu:

- 1) náklady na udržení a obnovu samotné stavby (opravy domu, revize, udržovací práce, rekonstrukce apod.)
- 2) náklady na služby spojené s jejím užíváním (zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu)

První skupina je z hlediska vlastníků jednotek v domě kryta **příspěvkem na správu domu (a pozemku)**, druhá skupina pak **úhradou ceny těchto služeb**. S výjimkou tzv. dlouhodobé zálohy na správu (běžně také nazývanou příspěvkem do fondu oprav) jsou tyto náklady hrazeny zálohově (zpravidla měsíčně) a podléhají vyúčtování. Toto dělení respektoval, jak dříve platný zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (BytZ), tak je respektuje i současně platný a účinný občanský zákoník č. 89/2012 Sb., včetně speciálního předpisu – 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 (dále jen „zákon o službách“).

BytZ nestanovil jako nezbytnou součást stanov pravidla pro způsob určení výše příspěvku na správu domu a úhrady ceny služeb, jako to nyní stanoví § 1200 odst. 2 písm. g) OZ, každopádně pro obě nákladové položky platilo pravidlo, že není-li určen způsob rozúčtování jinak, stanoví se podle velikosti podílu na společných částech domu. BytZ nevyklučoval možnost, aby si vlastníci způsob rozúčtování obou nákladových položek stanovili ve stanovách, ale stejně tak to mohli učinit i samostatně. Pro stanovení způsobu rozúčtování každé z těchto nákladových položek však BytZ stanovil jiné pravidlo. Zatímco u služeb bylo možné rozúčtování schválit shromáždění SVJ viz § 9a odst. 2 BytZ (Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.), přičemž pro takové rozhodnutí bylo zapotřebí, aby pro něj hlasovalo $\frac{3}{4}$ přítomných vlastníků (K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.), v případě změny způsobu rozúčtování nákladů na správu domu bylo zapotřebí dohody všech (100%) vlastníků, alespoň k tomuto výkladu ust. § 15 odst. 1 BytZ dospěla právní teorie i rozhodování soudů (Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).).

Pokud si v předmětné SVJ žádnou změnu nedohodli, resp. neschválili, podíleli se na správě i údržbě společných částí domu v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů a to podle mne bez ohledu na to, zda se jednalo o příspěvek na správu či úhradu služeb (v případě garážových stání půjde zřejmě o náklady na úklid, výmalbu či elektřinu na osvětlení).

V případě předmětného posudku není zřejmé, jakou z nákladových položek se zabývá, když používá neadekvátního pojmu „poplatek“.

Pokud by ale za účinnosti BytZ (do 31.12.2013) došlo k rozhodnutí shromáždění SVJ o změně rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek nebo by byla uzavřena dohoda o změně výše příspěvku na správu domu (oproti výši stanovené podle velikosti spoluvlastnického podílu), pak

nesouhlasím s názorem zpracovatele posudku, že by takové rozhodnutí či dohoda pozbyly účinnosti nového OZ platnosti. Pro takové tvrzení nemá zpracovatel oporu v zákoně. Ostatně ani na žádný právní předpis není odkazováno (viz odstavec první na str. 4 posudku). Použilo by se dle mého názoru jen pravidlo, které je vysloveno ve vztahu ke stanovám a které je obsaženo v § 3041 OZ. Tedy platí vše co není v rozporu s donucujícími ustanovení zákona. Jako příklad přednosti zákona před vnitřními předpisy SVJ uvádím např. § 1180 odst. 2 OZ (Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.).

Vzhledem k tomu, že současný stav: užívání společných částí domu – garážových stání jen některými vlastníky jednotek v domě, je stavem, který přetrvává z doby předchozí právní úpravy, považuji jej za platný právní stav. Pokud je chtěl některý z vlastníků změnit, mohl tak učinit za účinnosti BytZ, jako i OZ tím, že takovou změnu navrhne coby bod schůze shromáždění (pokud tak neučinil přímo svolatel – zpravidla výbor), v případě neschválení má vlastník možnost obrátit se na soud.

Vycházím-li z předpokladu, že někteří vlastníci jednotek mohou užívat garážová stání a jiní nikoliv (a zároveň ani nemohou užívat jinou společnou část domu jako kompenzaci – terasa, sklad, sklep, půda), přičemž takový stav musí být založen prohlášením vlastníka, pak mohu souhlasit s názorem, že jsou naplněny podmínky pro zohlednění ust. § 1180 odst. 1 věta druhá (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 náklad.). Jen upozorňuji, že zákon hovoří pouze o příspěvku (na správu domu), nesměřuje tedy na služby (o kterých pojednává předmětný posudek). Stejně pravidlo lze použít samozřejmě i na rozúčtování úhrady služeb. Uvedené zákonné pravidlo se podle mne nemůže uplatnit přímo na hospodaření SVJ a způsob rozúčtování nákladů mezi vlastníky. Musí být vyjádřeno buď ve stanovách nebo jiné vnitřním předpisu SVJ, který bude plnit obdobnou funkci.

Bez znalosti skutečný výše nákladů na správu domu a na úhradu služeb si netroufám tvrdit, že je současný stav hrubě nespravedlivý. Takové hodnocení také záleží na postoji jednotlivých vlastníků (zejm. těch, kteří garážovým stáním nedisponují). Pokud bude SVJ přijímat nové stanovy je samozřejmě vhodné tuto problematiku v novém dokumentu upravit. Záleží, jakou měrou bude nepoměr v užívání společných částí zohledněn. Je možné např. o plochu gar. stání navýšit plochu související jednotky, případně zvýšit příspěvek v menším poměru. V případě služeb je vhodné, pokud je lze evidovat samostatně, náklady na ně rozúčtovat jen mezi uživatele garážových stání. V obecné rovině tedy souhlasím s posudkem, že je vhodné zjednat nápravu, pokud je po ní poptávka. „Otázka míry“ změny, pak musí vyjít z diskuze vlastníků, pro kterou by měli vhodný rozklad nákladů v domě.

S pozdravem

Jan Drobny, advokát
Advokátní kancelář Polák&Drobny
Sokolovská 87/95
186 00 Praha 8-Karlín
(M) 776008720
(T) 222317765

www.akpd.cz
drobny@akpd.cz