

SVJ **aktuálně**4
2015VERLAG
DASHÖFER

aktuální informace, tipy a praktická doporučení pro bezproblémové vedení společenství vlastníků

Základní práva a povinnosti vlastníka v souvislosti s užíváním jednotky a společných částí

Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Zároveň musí vlastník udržovat svou jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník vyhrazeny ve výlučném užívání.

Základní právní úprava

Základní právní úprava vymezení práv a povinností vlastníka jednotky v souvislosti s užíváním jednotky a společných částí je zakotvena v § 1175 NOZ. Tato právní úprava je následně rozvinuta v ustanoveních § 1176 až § 1184 NOZ. Při výkladu práv a povinností vlastníka jednotky je dále třeba vycházet z obecných ustanovení o spoluvlastnictví (§ 1115 až § 1157 NOZ). Obecná ustanovení o spoluvlastnictví se však nebudou aplikovat tehdy, pokud ustanovení o bytovém spoluvlastnictví budou obsahovat zvláštní právní úpravu, nebo v případech, kdy je aplikace obecných ustanovení o spoluvlastnictví vyloučena s ohledem na charakter bytového spoluvlastnictví. Aplikace obecných ustanovení o spoluvlastnictví na spoluvlastnictví bytové bude vždy jen přiměřená.

Další práva a povinnosti vlastníka jsou samozřejmě včleněna i do dalších ustanovení NOZ (např. práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství vlastníků). Tato práva jsou však předmětem jiných kapitol. V této kapitole se budeme soustředit pouze na práva související se správou

a užíváním jednotky a užíváním společných částí domu.

Základní práva a povinnosti vlastníka rozdělujeme na

- a) práva k jednotce, která je v jeho vlastnictví,
- b) práva ke společným částem nemovité věci.

Základní práva vlastníka k jednotce jsou následující:

- právo svobodně spravovat jednotku
- právo výlučně užívat jednotku
- právo uvnitř stavebně upravovat jednotku
- právo, aby byly jiným vlastníkem jednotky v domě společné části a jednotky užívány tak, aby nedošlo ke ztížení výkonu výše uvedených práv vlastníka

Základní povinnosti vlastníka k jednotce jsou následující:

- povinnosti spravovat, užívat jednotku a stavebně ji upravovat tak, aby nedošlo ke ztížení výkonu stejných práv jiného vlastníka ani k ohrožení, změně nebo poškození společných částí
- udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu



**Vážené dámy,
vážení pánové,**

z dubnového čísla newsletteru SVJ aktuálně Vám doporučuji dvojici příspěvků **k právům a povinnostem vlastníků**

jednotek. Komu svědčí a nesvědčí předkupní právo k jednotce?

Upravte si náš vzor předžalobní výzvy dlužníkovi, předávku raději proveďte takovou formou, aby existoval doklad o odeslání a doručení zásilky. **Aktuální výklad občanského zákoníku k přítomnosti notáře na shromáždění** přináší JUDr. Jiří Čáp.

Nedostatečné spádování povrchů balkonů, lodžii a teras je obvyklou závadou bytových domů. Ani **bezpečné zábradlí není samozřejmostí**, čtěte další tipy inspektorů nemovitostí.

Ať se Vám nové příspěvky líbí.

Jan Polívka

Ing. Jan Polívka
odborný redaktor

Obsah:

Základní práva a povinnosti vlastníka v souvislosti s užíváním jednotky a společných částí	1
Předkupní právo nájemce při převodu bytu	3
Aktuální výklad k účasti notáře při schvalování změn stanov SVJ	4
Poslední výzva k úhradě dlužné částky před podáním žaloby	5
Nejčastější závady starších bytových domů podle inspektorů nemovitostí	6

Dotazy:

Upomínka e-mailem	7
Stanovení limitu způsobem odporujícím nařízení	8
Právní služby k tíži vlastníka	8

Základní práva vlastníka ke společným částem

- právo užívat společné části
- právo, aby byly jiným vlastníkem jednotky v domě společné části a jednotky užívány tak, aby nedošlo ke ztížení užívání společných částí vlastníkem nebo k ohrožení, změně nebo poškození společných částí

Základní povinnosti vlastníka ke společným částem

- povinnost vlastníka užívat společné části tak, aby nedošlo ke ztížení výkonu užívacích práv jiných vlastníků k jejich jednotkám nebo společným částem ani k ohrožení, změně nebo poškození společných částí
- udržovat společné části, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje jejich nezávadný stav a dobrý vzhled domu

Nyní k některým právům a povinnostem vlastníka podrobněji:

Právo svobodně spravovat jednotku

Právo svobodně spravovat jednotku – vlastník má právo se svým vlastnictvím (tedy i jednotkou) libovolně nakládat. Právo vlastníka může být dočasně omezeno právy jiných osob (např. zřízením omezení převodu v souvislosti se zřízením zástavního práva).

Právo výlučně užívat jednotku

Právo výlučně užívat jednotku – vlastník má právo se svým vlastnictvím (tedy i jednotkou) libovolně nakládat. Právo vlastníka může být i v tomto případě dočasně omezeno právy jiných osob, např. právem nájemním, věcným břemenem apod. V případě, že je toto právo vlastníka porušováno, má vlastník právo se bránit prostřednictvím návrhu na vyklizení nebo prostřednictvím záporní žaloby (povinnosti se zdržet závadného chování).

Právo uvnitř stavebně upravovat jednotku

Právo uvnitř stavebně upravovat jednotku – v rámci výkonu tohoto práva je samozřejmě vlastník omezen předpisy práva veřejného, např. hygienickými předpisy, stavebními předpisy apod. Může být také omezen určitými

pravidly, která budou domluvena v prohlášení vlastníka či stanovách společenství. Pokud vlastník upravuje stavebně jednotku, musí umožnit přístup do ní pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k takovému zpřístupnění předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu (§ 1182 NOZ).

Povinnosti vlastníka ve vztahu k jednotce

Povinnosti vlastníka ve vztahu k jednotce – výkon všech tří výše uvedených práv se samozřejmě může dostat do střetu s právy ostatních vlastníků. Například výkonem práva stavebně upravovat jednotku může být narušeno právo ostatních spoluvlastníků na nerušené užívání jejich jednotek. Výše uvedená práva vlastníka jednotky totiž nejsou bezbřehá a jsou samozřejmě omezena charakterem bytového spoluvlastnictví, kdy jednotka je vždy součástí většího celku (nemovité věci) a také právy ostatních vlastníků. Z tohoto důvodu vlastníka nestihají ve vztahu k jednotce pouze práva, ale též povinnosti spravovat, užívat jednotku a stavebně ji upravovat pouze tak, aby nedošlo ke ztížení výkonu stejných práv jiného vlastníka ani k ohrožení, změně nebo poškození společných částí. Jednotku je vlastník také povinen udržovat tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Zde se bude jednat nejen o dodržování určitých hygienických a bezpečnostních pravidel – např. v jednotce nemohou být skladovány výbušniny, nebezpečný odpad, nemělo by docházet k šíření hmyzu z jednotky apod., ale též pravidel estetických, kdy musí být udržován celkový dobrý vzhled domu. Na základě toho mohou být například stanovena jednotná pravidla pro vlastníky jednotek pro montáž jednoho typu vstupních dveří do jednotky, klik, oken apod.

Pokud by vlastník jednotky své povinnosti ve vztahu k jednotce nedodržoval, je možné se bránit žalobou u soudu, který může vlastníkově uložit, aby se určitého jednání zdržel, nebo může naopak přikázat výkon splnění povinnosti. Pokud by ani pak vlastníka porušování povinností neza- nechal a porušoval by i nadále svou

povinnost způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, přichází do úvahy i prodej jednotky v souladu s § 1184 NOZ. V úvahu samozřejmě přichází i požadavek na náhradu škody způsobenou neplněním povinností vlastníka.

Právo užívat společné části

Právo užívat společné části – právo užívat společné části je omezeno stejnými právy ostatních spoluvlastníků. S právem užívat společné části bezprostředně souvisí právo, ale i povinnost **podílet se na správě nemovité věci, a to v míře odpovídající spoluvlastnickému podílu vlastníka**. U společných částí však není většinou oprávněn vykonávat přímou správu vlastník osobně, ale správa je zajišťována prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu a pozemku (§ 1190 NOZ – společenství vlastníků nebo správce). Vlastník se podílí na správě nepřímo, a to:

- uplatňováním svých práv jako člena společenství vlastníků – většinou na shromáždění; v případě, že společenství vlastníků nevzniklo, pak hlasováním vlastníků dle § 1191 NOZ,
- hrazením příspěvků na správu domu a pozemku ve výši odpovídající podílu vlastníka na společných částech (§ 1180 NOZ).

Z tohoto pravidla tvoří výjimku společné části, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. Ty musí vlastník **udržovat na svůj náklad** tak, jak to vyžaduje jejich **nezávadný stav a dobrý vzhled domu** – vlastník jednotky, který tyto části užívá, tak plně odpovídá za správu a údržbu těchto společných částí. Tato povinnost vlastníka může být modifikována stanovami, respektive prohlášením a část odpovědnosti za správu společných částí, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání může být přenesena i na společenství. Pak se stanoví výše příspěvku na správu domu a pozemku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad (§ 1180 odst. 1 NOZ).

Na vlastníky jednotek se vztahují i ustanovení o právu sousedském

(§ 1013 a násl. NOZ) s tím, že tato práva je třeba vykládat přiměřeně s ohledem na charakter bytového spoluvlastnictví.

Pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí

Vlastník se při výkonu svého práva užívat společné části musí řídit pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, která jsou obsažena:

- a) v prohlášení, pokud nevzniká v souvislosti s rozdělením domu na jednotky společenství (§ 1166 odst. 2 NOZ),
- b) ve stanovách společenství vlastníků, pokud se zřizuje (§ 1200 odst. 2 písm. f NOZ);

- c) rozhodnutí shromáždění vlastníků (§ 1208 NOZ),
- d) v zákonných ustanoveních.

Vlastník je povinen těmito pravidly se řídit od okamžiku, kdy se stane vlastníkem jednotky, a to za předpokladu, že byl s těmito pravidly seznámen, nebo pokud by je měl a mohl znát. Vlastník může nabýt vlastnického práva na základě přechodu vlastnického práva (např. v rámci dědictví) nebo převodem vlastnického práva (obligačně – smlouvou). Pokud jej nabývá obligačně, pak většinou se tak děje vkladem, který má konstitutivní účinky. Právní účinky vkladu pak nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu (§ 10 KTZ). K tomuto okamžiku

tedy dojde k přechodu vlastnického práva na nového vlastníka a od té doby je konstruována jeho odpovědnost.

Dodržování pravidel třetími osobami

Vlastník je povinen též zajistit, že tato pravidla budou dodržovat osoby, jimž umožnil přístup do domu či bytu. Zákon tak konstruuje přímou odpovědnost vlastníka za jednání těchto osob, nestanoví totiž, že vlastník musí tyto osoby s pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí pouze seznámit, ale vlastník musí přímo zajistit, že tyto osoby budou pravidla dodržovat.

Mgr. Pavla Krejčí,
AK Červená, Krejčí a Konečná

Předkupní právo nájemce při převodu bytu

NOZ značně omezil práva nájemce pro případ, že se vlastník rozhodne jednotku zcizit. Dle původní právní úpravy uvedené v zákoně o vlastnictví bytů svědčila nájemci práva značně rozsáhlejší, která po poměrně dlouhý časový úsek znemožňovala vlastníkovu dispozici s jednotkou.

Právní úprava

V současné chvíli je právní ochrana nájemce zakotvena v § 1187 NOZ, tedy v právní úpravě týkající se bytového spoluvlastnictví. Protože se jedná svou podstatou o předkupní právo, bude se dále na celou věc vztahovat obecná právní úprava předkupního práva uvedená v § 2140 a násl. NOZ. V § 1188 NOZ je pak uvedena právní ochrana nájemce, který je členem právnické osoby (většinou bytového družstva nebo účelově založené společnosti s ručením omezeným). Této problematice věnujeme zvláštní kapitolu.

Ochrana nájemci svědčí pouze tehdy, pokud se jedná o jednotku vyčleněnou na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), nebo o jednotku vzniklou dle §1175 NOZ a následující. Na nájem bytu v domě, který není rozdělen na jednotky, nebo na nájem celé nemovitosti, která je pronajata, se právní

úprava nevztahuje a předkupní právo nájemci nesvědčí.

K výše uvedenému Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ, se kterým lze v zásadě souhlasit:

„Budou-li tedy jednotky vymezeny prohlášením, které bylo zapsáno vkladem do katastru nemovitostí do 31. prosince 2013, pak bude mít nájemce bytu po 1. lednu 2014 jen předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu podle § 1187 odst. 1 NOZ, a to s ohledem na přechodné ustanovení § 3028 odst. 2 NOZ a § 3080 zejm. bod 60.“

Právníkům osobám právo nesvědčí

Právní úprava ochrany nájemce se také nevztahuje na právnické osoby, které jsou nájemci jednotky. Právnické osobě tedy předkupní právo k jednotce nesvědčí, i kdyby byly naplněny ostatní předpoklady zákona.

Právní ochrana nájemce spočívá v tom, že mu svědčí předkupní právo k jednotce, pokud jednotka vznikla rozdělením práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, ale to pouze po prvním převodu jednotky.

Případy vzniku jednotky, na které se bude předkupní právo nájemce vztahovat, jsou následující:

- a) v souladu s vůlí vlastníků nemovité věci zápisem jednotky do veřejného seznamu, a to na základě
 - i. prohlášení, kterým vlastník nebo osoba oprávněná z jiného věcného práva rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
 - ii. ujednání spoluvlastníků o oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání
 - iii. ujednání manželů při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění
 - iv. vymezením jednotek ve smlouvě o výstavbě v souvislosti s výstavbou jednotek, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu
- b) proti vůli vlastníků nemovité věci nebo některých z nich rozhodnutím soudu při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění (§ 1165 NOZ)

Naopak se zřejmě předkupní právo nájemce nebude vztahovat na přípa-

dy, kdy nájemní smlouva byla uzavřena až po vzniku jednotky. Dle mého názoru nájemci totiž vzniká předkupní právo pouze tehdy, pokud nájemci svědčí nájemní právo v době, kdy jednotka vzniká. Pokud by tedy například vlastník nemovitosti rozdělil své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a teprve následně by tyto jednotky pronajal, pak předkupní právo při prvním převodu jednotky nájemci nesvědčí.

Předkupní právo k nebytové jednotce

S ohledem na to, že v současné chvíli zákon nebrání tomu, aby platná nájemní smlouva za účelem bydlení vznikla i k jinému než obytnému prostoru (§2236 NOZ), **bude v případě existence takové nájemní smlouvy svědčit nájemci předkupní právo i k nebytové jednotce, která je pronajata k účelu bydlení.**

Pokud byla bytová jednotka pronajata **spolu s nebytovým prostorem** (například sklepem nebo garáží, které jsou vyčleněny jako samostatná jednotka), pak se předkupní právo vztahuje i na tuto nebytovou jednotku. Nájemce by však musel koupit jak byt, tak i nebytovou jednotku společně. Povinnost odkoupit i nebytový prostor vznikne pouze tehdy, pokud mezi bytovou jednotkou a nebytovým prostorem existuje funkční souvislost.

Doba, kdy nájemci svědčí předkupní právo

Předkupní právo svědčí nájemci po dobu šesti měsíců od účinnosti nabídky. Pokud nájemce předkupní

právo v této lhůtě nevyužije, pak toto právo zaniká. Ustanovení je zřejmě kogentní a nelze jej nájemní smlouvou vyloučit.

Mnohost nájemců

Pokud se tedy pronajímatel rozhodne jednotku prodat třetí osobě, musí nabídnout jednotku ke koupi. Pokud je nájemců více, musí nabídka směřovat vůči každému z nájemců. Nájemci mohou pak předkupní právo uplatnit společně. Pokud však předkupní právo některému z nájemců zanikne, nebo neuplatní-li jej, mohou ostatní nájemci předkupní právo uplatnit k celé jednotce (§2141 NOZ).

Okamžik, kdy musí být nabídka učiněna

Dle § 2143 NOZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi (tedy nájemci) ke koupi dospěje uzavřením smlouvy se třetí osobou (koupěčtivým). Je však otázkou, zda pronajímatel může tuto nabídku učinit i dříve, tedy ještě před samotným uzavřením převodní smlouvy. Právní teorie se však v názorech na tuto problematiku liší. Podle mého názoru by tomu nemělo nic bránit, pronajímatel však musí oznámit celý obsah smlouvy, kterou v budoucnosti s třetí osobou – koupěčtivým bude chtít uzavřít.

Pokud tedy bude nabídka učiněna po podpisu smlouvy s třetí osobou, bude nezbytně nutné do této převodní smlouvy zakomponovat rozvazovací podmínku pro případ, že se nájemce rozhodne nabídku využít.

Nabídka na využití předkupního práva

Nabídku musí učinit pronajímatel nájemci ohlášením všech podmínek. Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s třetí osobou (koupěčtivým). Nabídka vyžaduje písemnou formu. Pokud by nájemce přijal nabídku, uskuteční **se koupě mezi pronajímatelem a nájemcem za týchž podmínek**, jaké pronajímatel jako prodávající dohodl s třetí osobou – koupěčtivým. Nájemce musí nabídku přijmout ve lhůtě šesti měsíců ode dne její účinnosti (většinou od doručení), jinak předkupní právo zaniká.

Úhrada kupní ceny

Pokud se týká úhrady ceny převodu, pak v obecné úpravě předkupního práva je stanovena povinnost předkupníka uhradit cenu nemovité věci do třech měsíců po nabídce. Pokud však pro využití nabídky pro nájemce stanoví zákon **lhůtu šestiměsíční, bude pro úhradu kupní ceny nájemcem zřejmě platná tato šestiměsíční lhůta.** Pokud by pronajímatel třetí osobě – koupěčtivému odložil zaplacení kupní ceny na pozdější dobu nebo povolil-li mu plnění ve splátkách, může se nájemce domáhat téže výhody, zajistí-li odloženou platbu dostatečnou jistotou (§2012 NOZ). Jako jistota může sloužit zástavní právo nebo způsobilý ručitel, pokud by nájemce nemohl jistotu ve formě zástavního práva poskytnout.

Mgr. Pavla Krejčí,
AK Červená, Krejčí a Konečná

Aktuální výklad k účasti notáře při schvalování změn stanov SVJ

Stanoviska v této záležitosti se vyvíjela, jednak byla uplatňována stanoviska o nezbytné účasti notáře, jednak byla uplatňována stanoviska opačná.

V poslední době je uplatňováno převážně stanovisko, že při schvalování přírůpků stanov SVJ, která vznikla přede dnem nabytí účinnosti současného NOZ (tj. před 1. 1. 2014), není potřebná účast notáře, pokud v samotných dosavadních stanovách

příslušného SVJ není uvedeno ustanovení, že se změny stanov schvalují za účasti notáře.

Vychází se z toho, že za účinnosti předchozího zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném přede dnem na-

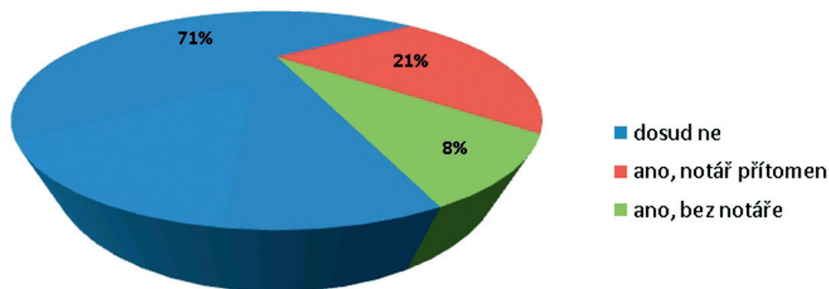
bytí účinnosti současného NOZ nebyla stanovena povinnost schvalovat změny stanov SVJ za účasti notáře. Přitom § 1200 odst. 3 NOZ, který stanoví, kdy se vyžaduje pro stanovy SVJ forma veřejné listiny (notářský zápis), se nevztahuje na změny stanov SVJ vzniklých přede dnem nabytí účinnosti současného NOZ (tj. na stanovy SVJ, která vznikla před 1. 1. 2014), a žádné jiné ustanovení NOZ, ani přechodná ustanovení účast notáře v tomto případě nevyžadují.

Pokud by SVJ chtělo prozatím zařadit do svých stanov pouze nové

ustanovení o možnosti zastupování členů na shromáždění, aniž by chtělo v současné době již schvalovat celkové přizpůsobení stanov SVJ nové právní úpravě, nic tomu nebrání.

JUDr. Jiří Čáp,
advokát, mpř. SMBD ČR

Přizpůsobili jste stanovy novému občanskému zákoníku? Byl přítomen notář?



Poslední výzva k úhradě dlužné částky před podáním žaloby

Takzvané předžalobní výzvy je možné podle komentářové literatury využít *všude, kde je adresát zastížen, a to jakýmkoliv způsobem* (e-mailem, dopisem, osobně atd.), důležité je, aby se výzva dostala do sféry dispozice dlužníka a dlužník měl možnost se s jejím obsahem seznámit.

nemusela vyhovovat. Vzhledem k tomu, že doručení předžalobní výzvy má vliv mimo jiné na přiznání náhrady nákladů v případném soudním řízení, doporučujeme volit takový způsob doručení, kde bude existovat doklad o odeslání zásilky, případně i o jejím doručení, tj. zejména doporučený dopis (eventuálně i s dodejkou).

Lze se však setkat i s názory, podle kterých by forma „obyčejného e-mai-

lu“ neopatřeného například ani zaručeným elektronickým podpisem,

Vzor předžalobní výzvy

[jméno a příjmení vlastníka jednotky]

[adresa]
[adresa]

V dne

Věc: **Poslední výzva k úhradě dlužné částky před podáním žaloby**

Vážený pane,

obracíme se na Vás jménem Společenství vlastníků IČ: se sídlem: (dále jen „**Společenství**“), jehož jste členem, neboť jste vlastníkem bytové / nebytové jednotky č. nacházející se v budově č.p., která se nachází na pozemku parc. č., vše v katastrálním území, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště, na LV č. (dále jen „**Jednotka**“).

Jako vlastník Jednotky jste povinen hradit Společenství příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním Jednotky, jakož i případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování (dále jen „**Náklady**“).

S výši veškerých Nákladů jste byl řádně seznámen, byly Vám řádně vyúčtovány, zároveň jste byl informován o vzniklých nedoplatcích či přeplátcích. Pro rekapitulaci uvádím, že Vám na Nákladech vznikl dluh vůči Společenství ve výši Kč, přičemž částku ve výši Kč tvoří neuhrazené příspěvky na správu domu a pozemku a částku ve výši Kč tvoří dlužné zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu a nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Výše uvedená částka zůstává k dnešnímu dni neuhrzena.

S ohledem na výše uvedeně Vás tedy **vyzýváme k urychlenému uhrazení celé dlužné částky, tj. částky ve výši Kč. Tuto částku uhradte na účet Společenství č. ú. pod VS, nejpozději do**

Neobdrží-li Společenství dlužnou částku ve výše určené lhůtě, bude nuceno tento oprávněný nárok neprodleně vymáhat soudní cestou s následnou exekucí na Váš majetek až do vymožení celé dlužné částky spolu s náklady řízení a příslušenstvím.

Dovolujeme si Vás tímto také informovat, že za každý další den prodlení, včetně doby trvání soudního, případně také exekučního řízení, Vám bude účtován zákonný úrok z prodlení a poplatek z prodlení a celý dluh tak výrazným způsobem naroste. Dále si Vás dovolujeme informovat, že po podání žaloby k soudu Vám bude dlužná částka navýšena o náklady soudního řízení. Tyto náklady se skládají zejména ze soudního poplatku, dále z nákladů právního zastoupení, jakož i hotových nákladů, a v neposlední řadě také nákladů spojených s exekucí.

Věříme, že tuto záležitost uvedete ve stanoveném termínu do pořádku.

S pozdravem

Společenství vlastníků

Příloha:

1. Soupis dlužných úhrad

Nejčastější závady starších bytových domů podle inspektorů nemovitostí

Své zkušenosti z praxe poskytují inspektoři nemovitostí - odborníci, kteří odhalují závady nemovitostí, například před rekonstrukcí. Na příkladu šestipodlažního cihlového domu z roku cca 1938 s celkem 23 jednotkami si ukážeme nejčastější závady a jejich navrhovaná řešení.

Balkony, lodžie a terasy

Na úvod je vhodné uvést, že balkony, lodžie a terasy jsou společnými částmi nemovitosti v souladu s § 1160 NOZ. To samozřejmě i v případě, že určitá společná část (balkon, lodžie, terasa...) je přenechána některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Zde je nutné doplnit, že společné části budovy nejsou jen nosné prvky – jde i o ty části, které opticky dům tvoří, jako jsou zábradlí lodžii, střešní terasy apod.

Tyto prvky bývají přímo vystaveny povětrnostním vlivům, a pokud jsou poškozeny či nekvalitně provedeny, hrozí zatékání do okolních konstrukcí. Případné opravy povrchu včetně hydroizolační vrstvy se často pohybují v řádech desítek tisíc korun za jednotku (v závislosti na výměře poškozené plochy).

Pozn.: Poruchy nosných konstrukcí balkonů jsou řešeny dříve v oblasti „Nosné konstrukce“, v naší případové studii se jednalo o obnažení výztuže nosných desek balkonů, kdy je nutná sanace poškozených míst, zabráňující korozi výztuží.

Závady balkonů, lodžii a teras se vyskytují ve dvou hlavních kategoriích – závady povrchů (nedostatečný spád, poškozená pochozí vrstva, nekvalitní navázání povrchu na okolní svislé konstrukce) a závady zábradlí (nevhodné kotvení či nebezpečná konstrukce zábradlí).

Ze závad povrchů se naprosto nejčastěji vyskytuje nedostatečné spádování (min. 1,75 %). Vznikají tak na povrchu kaluže, které zneprůjemňují užívání např. terasy a urychlují degradaci povrchu. Vzhledem k finanční náročnosti mají majitelé problematických teras tendenci přespádování povrchu terasy odkládat. Opravu je však nutné provést dříve, než začne přes poško-

zenou terasou pronikat voda do vodorovných nosných konstrukcí. Dle zvoleného technického řešení se cena celkové rekonstrukce povrchů a detailů terasy obvykle pohybuje okolo 2 500 Kč/m².

Velmi častá jsou též poškození pochozí vrstvy – nedůsledný postup nebo nepříznivé počasí při provádění povrchu mohou zapříčinit vznik prasklin v pochozí vrstvě nebo vypraskání spár v dlažbě a uvolnění dlaždic. Praskliny se již zpravidla nezvětšují, ale v důsledku pronikání vlhkosti by postupně mohlo dojít k rozrušení dalších vrstev. V případě rozsáhlejšího poškození je vhodné opravu řešit provedením nové pochozí vrstvy, náklady pak snadno dosáhnou až 1 000 Kč/m².

Častou závadou bývá nekvalitní navázání povrchu na okolní svislé konstrukce – zejména nekvalitně provedené tmelení na spáře mezi pochozí vrstvou terasy a obvodovými stěnami, případně neutěsněné mezery

mezi povrchem a krycím plechem. Tyto závady jsou obvykle relativně snadno odstranitelné s použitím trvale pružného butylového tmelu, stejně jako u ostatních závad povrchů je vhodné opravu provést co nejdříve.

Ohledně závad zábradlí se kromě běžného opotřebení a koroze můžeme často setkat s nevhodným kotvením, které může mít obdobné důsledky jako závady povrchů – tedy nebezpečí zatékání do okolních konstrukcí. Obecně by měly být sloupky zábradlí kotveny do vodorovné nosné konstrukce z boku nebo zdola (s ohledem na celistvost a hydroizolační spolehlivost pochozí vrstvy). Pokud je zábradlí nevhodně kotveno s prostupem přes pochozí vrstvu, hrozí zatékání a degradace dalších vrstev. Případná úprava kotvení či výměna zábradlí obvykle znamená náklady v desítkách tisíc korun.

Při amatérských úpravách či nekvalitní dodavatelské výstavbě lze často narazit na nebezpečné zábradlí, neodpovídající požadavkům ČSN. Nejmenší základní výška zábradlí činí 100 cm, mezery ve výplni zábradlí mohou být široké max. 120 mm. U předsazeného zábradlí nesmí být mezera k okraji pochozí plochy větší než 50 mm. Můžeme se setkat též s nevhodně navrženým zábradlím, které umožňuje dítěti použít vodorovné prvky jako žebřík a přepad-



Ilustrační foto – nebezpečné zábradlí s vodorovnými prvky

nout. Ve většině případů lze závadu relativně snadno odstranit doplněním výplně zábradlí, nicméně opatření je nutné provést co nejdříve, aby mezitím nedošlo např. k úrazu dítěte.

V konkrétní nemovitosti v naší případové studii byly zjištěny závady v povrchu teras i nedostatečné spádování, v této kombinaci závad je nutná kompletní rekonstrukce nášlapné i podkladní vrstvy.

Uvedené závady jsou pouze ilustrativní ke specificky uvedeným oblastem. Nejedná se o kompletní výstup z inspekce nemovitosti.

Č.	Položka	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Výskyt	Odhad nákladů
20	Povrch teras	V ploše terasy není proveden dostatečný počet dilatačních spar, vlivem teplotní roztažnosti nesourodých materiálů dochází k poškození nášlapné vrstvy – dlažby a spárování	Nutná rekonstrukce	Odstranění stávající nášlapné i podkladní vrstvy, nové provedení obou vrstev s dostatečným počtem dilatačních spar podle rozměrů a tvaru terasy	20 m ²	50 000,-
21	Povrch	Nedostatečný spád terasy – terasa není v celé ploše vyspádována v doporučeném sklonu min. 1,75%, voda nemůže volně odtékat do vpustí terasy	Nutná rekonstrukce	V rámci doporučené rekonstrukce nášlapné i podkladní vrstvy je nutné provést dostatečné vyspádování podkladní vrstvy (směrem ke vpustím)	20 m ²	
Celkem odhad nákladů na navrhovaná opatření 20-21						50 000 Kč

Ing. František Valeš, NEMOinspekt

Dotazy a odpovědi

Velice rádi zodpovíme Vaše dotazy. Stačí se přihlásit do rubriky POLOŽIT DOTAZ na stránkách www.nemovitostprofi.cz a vložit dotaz.

Upomínka e-mailem

Bude soud akceptovat skutečnost, že předžalobní upomínka byla dlužníkovi zaslána pouze na jeho emailovou adresu a bylo potvrzeno, že zpráva byla doručena a zobrazena na jeho počítači? Nebo musí být tato upomínka zaslána doporučeně na poslední známou adresu dlužníka?

Odpověď:

Novelou zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský soudní řád“ nebo OSŘ), provedenou v roce 2012, bylo do občanského soudního řádu vloženo ustanovení § 142a, které ukládá žalobcům, aby před podáním žaloby tzv. kvalifikovaně vyzvali žalovaného ke splnění povinnosti, jinak jim soud nepřizná právo na náhradu nákladů řízení.

Z dikce § 142a odst. 1 OSŘ plyne, že výzva musí být žalovanému zaslána na poslední známou adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu. V praxi dříve vznikaly rozpory, zda je pro přiznání práva na ná-

hradu nákladů řízení třeba předžalobní výzvu žalovanému doručit, nebo zda postačí, byla-li odeslána. S touto otázkou se již vypořádala teorie i praxe, a to se závěrem, že postačí prokazatelné odeslání výzvy.

Otázka, která je předmětem dotazu, však prozatím jednoznačné řešení nemá. Lze se setkat s názory, že předžalobní výzva může být doručována všude, kde je adresát zastižen, a to jakýmkoliv způsobem (mailem, dopisem, osobně atd.). Důležité je, aby se výzva dostala do jeho sféry dispozice podle hmotného práva. Tento názor zastávají například autoři komentáře k občanskému soudnímu řádu (Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Šímová, R. a kol: Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 500).

Na druhou stranu lze poukázat i na názory, podle kterých by forma „obyčejného“ emailu (tj. emailu neopatřeného zaručeným elektronickým podpisem) nemusela vyhovovat formalistickému přístupu některých soudů ohledně prokazování skuteč-

ného zaslání výzvy a jejího určení na poslední známou adresu (např. JUDr. Pavel Koukal, Mgr. Lenka Hanková: Předžalobní výzva k plnění podle 142a OSŘ. 5. 5. 2014. e-pravo.cz).

Tento názor je podložen například rozhodnutím Ústavního soudu ČR ze dne 28. 1. 2014, sp. zn. II. ÚS 3628/13-1, v němž Ústavní soud neshledal závadným postup soudů nižších stupňů, jež konstatovaly, že „předžalobní výzva žalobce k plnění ve smyslu ust. § 142a odst. 1 OSŘ slouží k předcházení zbytečným soudním řízením, která by jinak nemusela být zahájena; skutečnost, že žalobci telefonicky či e-mailovou poštou s žalovaným komunikovali, že žalovaný věděl o své povinnosti zaplatit dlužnou částku, neshledal odvolací soud podstatnou, neboť výzva podle ust. § 142a odst. 1 OSŘ by měla být v písemné podobě“.

V současné chvíli bychom se tedy přiklání k větší opatrnosti a volili odeslání předžalobní výzvy způsobem, který bude mít lepší důkazní hodnotu než prostý email. Forma doporu-

čeného dopisu se pak pro tento účel jeví jako nejvhodnější.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář
Bultas | Kvítková | Kareta

Stanovení limitu způsobem odporujícím nařízení

V nařízení vlády 366/2013 Sb., § 13 odst. 2 je limit 1 000 Kč na byt ročně pro statutuární orgány. Může společenství ve svých stanovách určit jinou částku, např. 100 000 Kč ročně na dům? Může si obecně společenství ve svých stanovách upravit pravidla odlišně od pravidel uvedených v nařízení vlády (např. § 17)? Jedná se o společenství vzniklé před 1. 1. 2013.

Odpověď:

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen nařízení nebo „NBS“), je podzákonný právní předpis účinný od 1. ledna 2014. Jakožto takový je závazný a společenství vlastníků se jím musí řídit, ovšem s určitými výjimkami.

Určení způsobu výpočtu podlahové plochy a společných částí nemovité věci se uplatní na nově vznikající společenství (po 1. lednu 2014) při tvorbě prohlášení vlastníka, do stávajících prohlášení vlastníka ustanovení části druhé a třetí nařízení nevstupují a platí dosavadní znění prohlášení, které tudíž není nutné nové právní úpravě přizpůsobovat. Co se týče části čtvrté, která upravuje podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku, ta je závazná pro všechna společenství. Individuální úpravy ve stanovách jsou možné tam, kde to nařízení výslovně dovoluje. To je případ ust. § 13 odst. 1 NBS, kdy ve stanovách lze určit jinou výši částky (než je 10 000 Kč v souhrnu), do které je oprávněn rozhodovat o nabytí, zcizení nebo zatí-

žení movitých věcí statutární orgán společenství, stejně tak v § 13 odst. 2 NBS, které se týká rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci. Naopak ust. § 17 NBS jinou úpravu ve stanovách SV nepřipouští, je tedy nutné je respektovat.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář
Bultas | Kvítková | Kareta

Právní služby k tíži vlastníka

Při vyúčtování zálohové úhrady za plnění poskytovaná s užíváním objektu za období 1. 1. – 31. 12. 2013 mi byly do tohoto naúčtovány právní služby za 605 Kč, které mi nikdo neposkytl, které jsem nepožadoval. Když jsem tyto služby z výše uvedených důvodů odmítl zaplatit, bylo mi vyhrožováno dalšími náklady, které mi budou účtovány k tíži.

Odpověď:

Podle již zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“ nebo jen ZOVB), jakož i podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), platí, že vlastníci jednotek jsou povinni se podílet na správě domu a pozemku a přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Od 1. 1. 2014 jsou jednotlivé náklady na správu domu a pozemku vymezeny v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým vlastnictvím (dále jen „nařízení“), které z těchto nákladů vyčlenilo jako samostatnou kategorii tzv. náklady vlastní správní činnosti, mezi něž jsou výslovně zařazeny také *náklady spojené s posky-*

továním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Ačkoliv dřívější právní úprava obsažená zejména v zákoně o vlastnictví bytů obdobné vymezení nákladů spojených se správou domu a pozemku neobsahovala, lze mít za to, že náklady na právní služby, které byly společenství poskytnuty v souvislosti s jeho činností, jsou nákladem na správu domu a pozemku a společenství tedy bylo oprávněno tyto náklady rozúčtovat mezi jednotlivé vlastníky.

Společenství obstarává v rámci své činnosti řadu záležitostí, mezi něž se řadí mimo jiné správa majetku společenství, obstarávání vnitřních záležitostí společenství, vedení účetnictví nebo vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek. Není tak neobvyklé, že se společenství čas od času stane účastníkem soudního sporu nebo že musí vyřešit otázku, na kterou odborné znalosti členů výboru již nestačí. Obvykle se poskytování právních služeb bude týkat případů vymáhání pohledávek z titulu nedoplatek na zálohách či příspěvcích, může se ale také jednat o spory o neplatnost usnesení shromáždění, nebo může být společenstvím zadán požadavek na posouzení právní otázky důležité pro řádné fungování společenství. Vynaložení takových nákladů pak nebývá samoučelné a obvykle souvisí s činnostmi, které je společenství povinno zajišťovat.

S ohledem na uvedené tedy lze považovat rozúčtování nákladů právních služeb, které byly poskytnuty společenství, za oprávněné, neboť byly vynaloženy v souvislosti se správou domu a pozemku, na níže je vlastník jednotky povinen se podílet.

Mgr. Adriana Kvítková,
Advokátní kancelář
Bultas | Kvítková | Kareta