

K NOZ § 1180:

§ 1180

(1)

Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. 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.

(2)

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.

Komentáře

11/06/2013 / ADMINISTRÁTOR

Důvodová zpráva k § 1180

0 0 0

04/02/2015 / Lake Lake

Zmatečné a protiústavní...

0 10 4

12/03/2017 / Michal Oprendek

Zahrnutie spoločných častí vo...

1 0 0

ZMATEČNÉ A PROTIÚSTAVNÍ USTANOVENÍ

04/02/2015 / Lake Lake

Jde o ustanovení § 1180/2. Náklady na „vlastní správní činnost“ jsou nepochybně pouze náklady, nutné pro vlastní správu právnické osoby. Lze sem zařadit vedení účetnictví, náklady na vedení bankovního účtu, náklady na zápisy do rejstříku, na daňová tvrzení, technické náklady na zasedání orgánů právnické osoby, náklady na notáře při změně stanov, a podobné náklady vlastní správy.

Nelze sem však nikdy zařadit „příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje ...“, neboť správa domu a pozemku je definována v NOZ jednoznačně a náklady na tuto činnost se rozúčtují podle spoluvlastnických podílů, pokud dohoda či smlouva o výstavbě nestanoví jinak. Je tedy zcela zjevný rozpor mezi § 1180/2 a dalšími částmi NOZ o spoluvlastnictví a bytovém spoluvlastnictví. Tento rozpor nelze překonat výkladem, ani se nejedná o lex specialis. Naopak. Aplikace tohoto ustanovení by byla zjevně v rozporu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod.

Pokud jde o druhou část úvodního výčtu („... nebo členů jejích orgánů“), je vyloučeno zařazovat sem odměny orgánů tzv. smluvního správce, a to z důvodu, který byl již výše objasněn. Ostatně i nařízení vlády č. 366/2013 takovou možnost vylučuje.

Nabízí se tedy jediný výklad, a to že odměnami „členům orgánů“ jsou míněny pouze odměny členům orgánů SVJ, jehož je vlastník jednotky členem. Jde tedy v podstatě o výběr členských příspěvků od členů právnické osoby. A členské příspěvky se zpravidla stanoví jednotně na osobu (či v tomto případě na jednotku). NOZ mohl rovnou uvést, že jde o členské příspěvky člena SVJ. Bylo by to ihned jasné, právně i daňově.

Ani v tomto případě se ovšem pod § 1180/2 nedají zařadit VEŠKERÉ odměny orgánů právnické osoby, nýbrž pouze ta alikvotní část jejich odměn, která prokazatelně slouží pro vlastní správu SVJ. To jsou aktivity, které by tyto orgány vykonávaly, i kdyby SVJ nevykonávalo žádnou činnost související se správou cizího majetku. Taková právnická osoba by vykonávala pouze úkony a činnosti ke správě sebe samotné – aby se „udržela při životě“.

Ta část odměny, která je odměnou za činnosti ke správě cizího majetku, nespadá samozřejmě pod § 1180/2 a musí být rozúčtována

jako náklad správy domu a pozemku podle § 1180/1, to jest podle spoluvlastnických podílů.

Mám neodbytný dojem, že NOZ je v části o bytovém spoluvlastnictví nepromyšlený paskvil, který klade na průměrného člověka nepřiměřeně vysoké interpretační nároky. Dokonce ani právníci nejsou schopni pochopit některá ustanovení.

Zatím žádné diskuzní příspěvky