

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 jejich 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 12 4

12/03/2017 / Michal Oprendek

Zahrnutie spoločných častí vo...

1 0 0

ZAHRNUTIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ VO VÝLUČNOM UŽÍVANÍ DO VÝPOČTU PRÍSPEVKOV NA ÚDRŽBU A OPRAVY

12/03/2017 / Michal Oprendek

Dobrý deň,

v SVJ riešime nasledujúci problém:

- Dom má na najvyššom poschodí terasy slúžiace aj ako strecha, ktoré sú podľa prehlásenia vlastníka príslušenstvom bytov vo výhradnom užívaní.
- Strecha nad bytmi s terasami a terasy hrozia zatekaním. Kým cena opravy strechy je približne 300 Kč/m², cena za opravu terasy je približne 5násobná.
- V stanovách je uvedené: „Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu jednotlivých vlastníků na společných částech domu a pozemku.“ Z toho plynie, že byty s terasami aktuálne platia výrazne nižšie príspevky (podiel v KN je daný plochou bytu, bez terasy). Cena celej opravy terás je približne 200.000 Kč, čo pri aktuálnom prepočte na väčšinu bytov vychádza približne 10.000 Kč, ale na byty, ktoré majú terasy k výhradnému užívaniu, len asi 3.000 Kč.
- Vlastníci bytov s terasami odmietli priamo hradiť aj len časť nákladov na opravu svojich terás.
- Riešením je zahrnúť plochu terás do mechanizmu výpočtu príspevkov zmysle § 1180(1) NOZ: „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.“
- Za niekoľko týždňov je zvolané zhromaždenie. V pozvánke je uvedený bod programu: „Projednáni návrhu zařazení teras do kalkulace zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí a jeho schválení.“
- V stanovách je uvedené: „Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.“

Otázky:

- Je možné právoplatne uznesením zhromaždenia schváliť zahrnutie terás do výpočtu príspevkov, alebo je nutná zmena stanov?
- Je možné na zhromaždení právoplatne schváliť ohlásené zahrnutie terás do výpočtu príspevkov, **a to formou doplnenia stanov**, aj keď nie je v programe výslovne uvedené, že pôjde o doplnenie stanov?

Ďakujem za radu a odpoveď.

Diskuze

[1] ONDŘEJ OBRTLÍK / 15. 5. 2017 / NÁKLADY NA OPRAVU TERASY JAKO VÝLUČNĚ UŽÍVANÉ SPOLEČNÉ ČÁSTI NEMOVITOSTI

Podle mého názoru je to otázka skloubení povinnosti vlastníka jednotky udržovat výlučně užívanou společnou část nemovitosti (§ 1175 odst.2) s mechanismem stanovení příspěvku na správu (§ 1180 odst. 1) a s následným vymáháním povinnosti vlastníka jednotky, který má ve výlučném užívání terasu, neztížit ostatním vlastníkům užívání jejich jednotek a nepoškodit společné části (1175 odst. 1). Z § 1180 odst. 1 vyplývá, že se počítá (nebylo-li určeno jinak) s tím, že vlastník jednotky užívající výlučně společnou část ji bude také spravovat na vlastní náklad, a tím pádem by výše příspěvku tuto povinnost měla zohlednit. Odhaduji, že ve stanovách nemáte stanoven rozsah údržby a oprav výlučně užívaných společných částí, které provádí vlastník jednotky na vlastní náklad. Neexistuje tedy dělítko pro to, co ještě provádí vlastník jednotky na vlastní náklad, a proto to, co už je nad tento vymezený rámec a co provádí společenství vlastníků z příspěvků na správu (obdobně jako tomu je při stanovení drobných oprav prováděných nájemce bytu). Při stanovení příspěvku na správu jste vycházeli z toho, že vlastník jednotky užívající výlučně společnou část není nad určitý rozsah údržby a oprav uvedený ve stanovách zproštěn z povinnosti udržovat výlučně užívanou společnou část a tudíž v rámci příspěvku na správu takový vlastník nepřispívá na žádnou údržbu a opravu jím výlučně užívané společné části, protože ve stanovách není počítáno s tím, že by společenství vlastníků nad určitý rozsah provádělo údržbu a opravy společné části výlučně užívané vlastníkem jednotky. Za stávajícího stavu potom není povinností společenství vlastníků, nýbrž vlastníků jednotek, kteří mají ve výlučném užívání terasy, aby je na vlastní náklady opravili tak, aby nezatékalo do jednotek ostatních vlastníků jednotek a nebyly poškozeny společné části nemovitosti. Na podporu tohoto názoru lze citovat i z komentáře autorek Kabelková/Schödelbauerová k části OZ o bytovém spoluvlastnictví, ve kterém je k § 1175 odst. 2 uvedeno:

Vlastník jednotky má udržovací povinnost k bytu a rovněž ke společným částem domu, které jsou v jeho výlučném užívání, což dosavadní úprava BytZ neřešila. Tím se určitým způsobem řeší stávající problémy spojené dosud s tím, že uživatelé balkonů, lodžii a teras byli zvýhodněni v rámci přispívání na správu domu, neboť podlahová plocha těchto společných částí domu se podlahové plochy jednotky pro účely výpočtu příspěvku nezapočítávala. Byla sice možná dohoda všech vlastníků o jiném způsobu přispívání, avšak ta byla v praxi jen obtížně dosažitelná. Přitom opravy a údržba těchto společných částí domu byly hrazeny ze společných peněz určených na správu domu. ...

Tolik citace.

Jistě můžete stávající stav změnit a ve stanovách určit, v jakém rozsahu vlastníci jednotek užívající výlučně společnou část tuto výlučně užívanou společnou část udržují a opravují na vlastní náklad (§ 1200 odst. 2 písm. f)). To je ovšem odchýlení se od § 1175 odst. 2 a tím pádem důvodem k tomu, aby podle § 1180 odst. 1 byl příspěvek na správu stanoven i se zřetelem k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat jím výlučně užívanou částí na vlastní náklad a ne pouze podle podílu na společných částech. Pravidlo pro stanovení příspěvku má být také obsaženo ve stanovách (§ 1200 odst. 2 písm. g)). Obě záležitosti jsou tedy změnou stanov (§ 1208 písm. a)), nikoliv rozhodnutím o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období (§ 1208 písm. d)).

Viděl jsem i stanovy, ve kterých bylo stanoveno pravidlo pro výpočet příspěvku na správu tak, že vedle podílu na společných částech se při tvorbě příspěvku přihlíželo i k ploše výlučně užívané lodžie, ale stanovy neurčily žádný rozsah povinností vlastníka jednotky spravovat tuto společnou část na vlastní náklad. V takovém případě bych měl za to, že když příspěvek zohledňuje i výlučně užívanou společnou část, potom údržba a opravy výlučně užívané lodžie mají být prováděny na náklad společenství vlastníků. Když už by někdo platil příspěvek na správu zahrnující i příspěvek na náklady na opravy výlučně užívaných společných částí, aniž je ve stanovách určeno, v jakém rozsahu provádí údržbu a opravy výlučně užívané společné části ještě na vlastní náklad (jako taková forma spoluúčasti jako při pojištění majetku), potom těžko lze po něm požadovat, aby určité opravy výlučně užívané společné části provedl pouze na vlastní náklad.

Výsledkem rozhodnutí shromáždění o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období je cifra.

Výsledkem rozhodnutí shromáždění o pravidlech pro příspěvky na správu domu je text, ze kterého vyplyne postup pro dobrání se určité cifry.

Stanovy jsou jakýmsi kodexem fungování společenství vlastníků, ve kterém na jednom místě nalezneme vše podstatné pro

fungování společenství vlastníků (§ 1200 odst. 2). V určitých případech mají stanovy formu veřejné listiny (§ 1200 odst. 3), kterou je notářský zápis (§ 3026 odst. 2). Proto si nemyslím, že lze měnit stanovy fakticky a nepřímo usneseními shromážděními, aniž je výslovně a přímo měněno určité ustanovení stanov. Takové usnesení shromáždění by existovalo samostatně vedle stanov a bylo by s nimi v rozporu.

1 1