

HODNOCENÍ DOPADŮ REGULACE

k nařízení vlády,
kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím

1. Důvod předložení a cíle

1.1 Název

Návrh nařízení vlády, kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím

1.2 Definice problému

1.2.1 Dnem 1. ledna 2014 nabývá účinnosti **zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)**, ve kterém je zahrnuta také nová právní úprava vlastnictví bytů pod názvem „Bytové spoluvlastnictví“ (§ 1158 až 1222).

Dnem nabytí účinnosti NOZ dojde ke zrušení dosavadní zákonné úpravy vlastnictví bytů, včetně podzákonných norem s touto úpravou souvisejících či na ni navazujících. Jde především o zrušení

- zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoVB“),
- nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.

V nové právní úpravě bytového spoluvlastnictví v NOZ je zahrnuto v § 1222 zmocnění k bližší úpravě některých náležitostí.

Prováděcí právní předpis má podle zmocňovacího ustanovení v § 1222 NOZ stanovit

- a) způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce,
- b) o kterých částech nemovité věci (pozemku s domem, práva stavby s domem, popř. domu bez pozemku) se má za to, že jsou společné a
- c) podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

V případě stanovení, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné, mají mít ustanovení prováděcího právního předpisu ve smyslu zmocňovacího ustanovení v § 1222 NOZ povahu právní domněnky, neboť má být stanoveno „*o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné.*“

Kromě toho má prováděcí právní předpis podle výslovných ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví upravit další záležitosti.

Jmenovitě jde o záležitosti dělby působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem v tom smyslu, že ve vyjmenovaných záležitostech bude shromáždění vlastníků jednotek příslušné k rozhodování pouze v případě, že půjde o výdaje nad určitou, v prováděcím právním předpise stanovenou finanční částku. Nebude-li výdaj dosahovat této částky, rozhodoval by statutární orgán, s ohledem na působnost statutárního orgánu všeobecně vymezenou v § 163 NOZ.

V tomto směru se svěřuje prováděcímu právnímu předpisu:

- a) stanovit podle § 1208 písm. f) bod 7 NOZ výši nákladů, při jejichž převýšení rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části shromáždění vlastníků jednotek; ustanovení nařízení vlády se nepoužije, pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného a
- b) stanovit podle § 1208 písm. g) bod 2 NOZ hodnotu (výši pořizovací ceny) movitých věcí, při jejímž převýšení uděluje předchozí souhlas k nabytí, zcizení nebo zatížení, anebo k jinému nakládání s nimi shromáždění vlastníků jednotek; ustanovení nařízení vlády se nepoužije, pokud stanovy určí něco jiného.

Předmětem prováděcího právního předpisu má být právní úprava uvedených okruhů záležitostí týkajících se právní úpravy bytového spoluvlastnictví.

Právní úprava má nabýt účinnosti od 1. ledna 2014, tedy ke shodnému dni, ke kterému nabude účinnosti NOZ.

1.2.2 Na základě shora uvedeného vznikne potřeba ke dni nabytí účinnosti NOZ právně upravit v prováděcím právním předpise záležitosti vztahující se k bytovému spoluvlastnictví, jejichž úpravu předpokládají ustanovení § 1222, § 1208 písm. f) bod 7 a § 1208 písm. g) bod 2 NOZ.

Absencí této podzákoné právní úpravy by zůstaly neupraveny záležitosti, jejichž právní úpravu předpokládá NOZ v ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví, přičemž jde o záležitosti, jejichž **podzákoná právní úprava** má důležitým způsobem ovlivňovat právní **ovlivňovat vytvoření pravidel pro některé** vztahy vznikající z bytového spoluvlastnictví, upraveného v § 1158 až § 1222 NOZ,

- **jednak již při jeho vzniku** (především při vymezení společných částí domu a při určování velikosti spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech v prohlášení nebo v jiném právním jednání spojeném se vznikem jednotek -např. smlouva o výstavbě, dohoda podílových spoluvlastníků o rozdělení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání se vznikem jednotek),

- **jednak v průběhu jeho existence a činnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku,** tj. společenství vlastníků jednotek (dále též jen „SVJ“) nebo správce v případě, kdy SVJ nevznikne (především jde o záležitosti bližšího vymezení pojetí, druhu a rozsahu činností

považovaných za správu domu a pozemku, kterou zajišťuje osoba odpovědná za správu domu a pozemku).

Jde o tyto okruhy záležitostí, které by nepřijetím podzákoně právní úpravy na základě zmocnění v NOZ zůstaly právně neupraveny:

1.2.2.1 Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce

Určení velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v prohlášení (nebo v jiném právním jednání podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví), na jehož základě dojde k rozdělení domu na jednotky a ke vzniku vlastnictví jednotek, anebo ve smlouvě o výstavbě **je nezbytné** především pro účely výpočtu podílu jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech a tím také pro určení velikosti hlasů jednotlivých vlastníků jednotek při hlasování na shromáždění a dále pro určení velikosti podílení se na nákladech spojených se správou domu a pozemku.

Oproti ZoVB sice již nebude velikost podlahové plochy bytu jediným kritériem pro uvedené účely (jak plyne především z § 1161 ve spojení s § 1180 a s § 1206 odst. 1 NOZ), přesto i nadále jedním z důležitých kritérií zůstává.

Způsob výpočtu podlahové plochy bytu pro tyto účely upravuje současný ZoVB (v § 2 písm. i/ a písm. j/). NOZ však tuto úpravu nepřevzal a svěřil ji úpravě v prováděcím právním předpise. **Absence této podzákoně právní úpravy by vyvolala situaci, že by vůbec nebylo možné použít pro určení podílu na společných částech domu jako kritérium či jedno z kritérií podlahovou plochu bytu** a v právním prostředí úpravy bytového spoluvlastnictví by chyběl jeden z důležitých prvků, v praxi již zažitý a osvědčený.

1.2.2.2 O kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné

Jde o záležitost, kdy již v současné právní úpravě v ZoVB působí nedostatek bližší právní úpravy společných částí domu jak v běžné praxi, tak i v judikatuře. Vymezení společných částí domu v § 2 písm. g) současného ZoVB je pouze obecné, resp. rámcové povahy a praxe si zejména při vymezování společných částí domu postupně vytvořila různorodá stanoviska a názory o tom, co lze a co nelze považovat za společnou část domu. Často dochází k tomu, že SVJ složitě dosahují souhlasu vlastníků jednotek s tím, aby údaje v prohlášení, jímž byl dům rozdělen na jednotky, byly provedeny změny odpovídající rámcovému vymezení společných částí v ZoVB.

Proto **zákonodárce**, který rovněž přistoupil na princip pouze obecného vymezení zásad pro určování společných částí nemovitosti (domu a pozemku) v § 1160 NOZ, s cílem přispět ke zmenšení problémů spojených s vymezováním společných částí v prohlášení (a v jiných právních jednáních, na jejichž základě vzniká vlastnictví jednotek), **svěřil výslovně bližší právní úpravu vymezení společných částí prováděcímu právnímu předpisu**. Vzhledem k rozmanitosti stavebně technických provedení domů však stanovil zmocnění takovým způsobem, že podzákoně právní předpis vymezí společné části (především jde o společné

části domu) formou právní domněnky, tedy stanoví, „ o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné“.

Absence této bližší úpravy by působila značné potíže v praxi především v těch případech, kdy prohlášení o rozdělení nemovité věci na jednotky ve vlastnictví (nebo jiné právní jednání vedoucí ke vzniku jednotek, jako je smlouva o výstavbě nebo dohoda spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemovité věci se vznikem jednotek, a další) není v určení společných částí dostatečně určité, nebo vymezení některých společných částí chybí, anebo jde o vymezení, které je v rozporu se zásadami pro vymezování společných částí v § 1160 NOZ.

Byť dává zákonodárce při vymezení společných částí přednost projevu vůle původci prohlášení resp. dohodě účastníků smlouvy o výstavbě (či spoluvlastníkům při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemovité věci se vznikem jednotek), chyběla by tedy při absenci předpokládané úpravy v prováděcím právním předpise úprava, jejíž použití je nezbytné tehdy, kdy tento projev vůle či dohoda je neurčitý, případně chybí, anebo je v rozporu s obecnými zásadami pro vymezení společných částí v NOZ.

1.2.2.3 Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku

Správa domu a pozemku má jednak stránku institucionální (vymezení osoby, která zajišťuje správu domu a pozemku), jednak stránku věcnou (činnosti, které jsou správou domu a pozemku).

V současném ZoVB a podstatně dokonaleji v NOZ jsou upraveny záležitosti správy domu a pozemku institucionální povahy, tedy vymezení osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Podle ZoVB je to buď SVJ nebo „osoba pověřená správou domu“ (podle původního znění ZoVB „správce“) uvedená v prohlášení v případě, kdy nevzniká SVJ. Podle NOZ je osobou odpovědnou za správu domu rovněž SVJ nebo správce v případě, kdy nevzniká SVJ.

Pokud však jde o vymezení činností týkajících se správy domu a pozemku, jsou v ZoVB a v NOZ uváděny spíše jen v souvislostech s obecným vymezením oprávnění SVJ či správce k zajišťování správy domu a pozemku a působnosti především shromáždění vlastníků jednotek.

Oproti ZoVB však je v § 1189 NOZ obecně vymezen pojem, resp. základní okruh činností, které jsou správou domu a pozemku (v ZoVB takové vymezení chybí).

Přitom určení pravidel pro správu domu a pozemku je povinnou náležitostí prohlášení (či jiného právního jednání, na jehož základě vzniknou jednotky-jako např. smlouva o výstavbě), resp. povinnou náležitostí stanov při založení SVJ (§1166 odst. 2 NOZ).

Současné praxi za účinnosti ZoVB napomáhají (při absenci souhrnné bližší úpravy činností správy domu a pozemku v zákoně), **vzorové stanovy SVJ**, tvořící přílohu nařízení vlády č.

371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kde je v čl. III „správa domu a další činnosti s ní spojené“ podrobněji vymezena.

Dnem účinnosti NOZ, kdy dojde ke zrušení ZoVB, budou zrušeny rovněž vzorové stanovy SVJ.

Absence podzákoné právní úpravy by tedy znamenala zhoršení situace oproti dosavadnímu legislativnímu stavu. Chybělo by pro praxi velmi potřebné bližší vymezení činností správy domu a pozemku a s tím spojených činností, které je povinna zajišťovat osoba odpovědná za správu domu. Současně by nebyl naplněn záměr zákonodárce upravit podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku, s ohledem na pouze obecné sběrné ustanovení § 1189 NOZ, vymezující pouze obecně, co se rozumí správou domu a pozemku.

1.2.2.4 Dělbá působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ v určených záležitostech.

Dosavadní ZoVB svěřuje veškeré rozhodování o opravách či stavebních úpravách společných částí výlučně shromáždění vlastníků jednotek. Jde o problematické řešení především, pokud jde o opravy malého rozsahu; proto si SVJ vypomáhají různými ustanoveními o dělbě rozhodování těchto záležitostí ve svých stanovách, byť pro to není výslovně opora v zákoně. Podobné problémy vznikají v otázkách rozhodování o nákupu movitých věcí do vlastnictví SVJ pro účely správy domu a pozemku.

Zákonodárce reaguje na tyto dosavadní problémy v rámci současné úpravy v ZoVB v nové úpravě bytového spoluvlastnictví v § 1208 NOZ a svěřuje prováděcímu právnímu předpisu úpravu dělby rozhodovací působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ ve dvou významných oblastech, a to jednak při rozhodování o opravách či stavebních změnách společných částí a dále při nákupu movitých věcí do vlastnictví SVJ, nebo při jejich zcizení či zatížení.

Absence úpravy dělby působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ v těchto záležitostech (podle výše ceny či hodnoty) která je předpokládána v § 1208 NOZ by neumožnila snadnější rozhodování v záležitostech běžných oprav či stavebních úprav společných částí domu nebo nákupů drobných movitých věcí pro činnost SVJ.

1.2.3 Jednotlivé okruhy záležitostí, které mají být podle ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v NOZ upraveny prováděcím právním předpisem, jsou navrhovány k úpravě v návrhu nařízení vlády, s účinností ke stejnému dni jako NOZ, podle těchto principů:

1.2.3.1 Záležitosti týkající se výpočtu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru (dále jen „bytu“)

Způsob výpočtu podlahové plochy má stanovit prováděcí právní předpis ustanoveními donucující povahy (kogentními ustanoveními) na základě zmocnění v § 1222 NOZ.

Výměra podlahové plochy bytu je jedním z důležitých kritérií pro určení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, i když s menším významem než tomu bylo ve stávajícím ZoVB, a dále pro určení od toho se odvíjejících některých práv a povinností vlastníků jednotek a pro právní vztahy mezi vlastníky jednotek, jako spoluvlastníky společných částí.

Způsob výpočtu podlahové plochy bude stanoven jednotně pro byt a pro nebytový prostor, a to tak, že

- a) **bude představovat obvodovou plochu bytu; v důsledku toho dojde k započtení také podlahové plochy zastavěné (zakryté) jak nenosnými příčkami uvnitř bytu, tak případnými nosnými konstrukcemi uvnitř bytu.**

Sleduje se tím především záměr, aby v případě odstranění příček nevznikaly problémy s přepočítáváním velikosti podlahové plochy bytu, což v současné praxi působí v podstatě neřešitelné či těžko řešitelné problémy.

- b) **Pro účely stanovení způsobu výpočtu podlahové plochy bude současně potřebné vymezit rozhraní mezi bytem a společnými částmi domu a v této souvislosti i vymezit pojem místnost**

NOZ vymezení pojmů, dosud uvedené v ZoVB, nepřevzal. Je však nutné učit rozhraní mezi bytem a společnými částmi domu pro výpočet podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) v jednotce. Pojem místnost je nezbytné vymezit pro účely způsobu výpočtu podlahové plochy mezonetového bytu a dále bytu s galerií zasahující do dalšího podlaží.

1.2.3.2 Stanovení, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné

a) **Vymezení společných částí domu a pozemku mají mít v prováděcím právním předpise podle zmocnění v § 1222 NOZ povahu vyvratitelné právní domněnky.**

Bude-li v prohlášení, jímž se nemovitá věc podle ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v NOZ rozděluje na jednotky (nebo ve smlouvě o výstavbě domu s jednotkami, resp. v dohodě podílových spoluvlastníků či rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemovité věci se vznikem jednotky či v obdobné dohodě manželů majících nemovitou věc ve společném jmění) upraveno vymezení společných částí jinak než v prováděcím právním předpise, avšak nikoliv v rozporu se zákonnou úpravou společných částí (v obecném vymezení v § 1160 NOZ), použije se pro úpravu vztahů mezi spoluvlastníky nemovité věci (vlastníky jednotek) úprava v prohlášení (či v jiném právním jednání, na jehož základě vznikají jednotky). Podobně to bude platit při schválení změny prohlášení (nebo jiného právního jednání, na jehož základě vznikly jednotky) sjednáním písemné dohody dotčených

vlastníků jednotek a schválením příslušnou většinou hlasů vlastníků jednotek na shromáždění vlastníků jednotek (podle § 1169 odst. 2 a § 1208 písm. b) NOZ).

b) Nařízení vlády se použije v těch případech, kdy prohlášení neurčí komplexně vymezení společných částí, resp. jejich vymezení nebude dostatečně určité. (Za současného právního stavu za účinnosti stávajícího ZoVB není k dispozici zákonná ani podzákonná právní úprava, která by podrobněji vymezovala společné části domu; to bývá příčinou řady pochybení v praxi při sestavování prohlášení nebo při schvalování jeho změn.

Přednost při vymezení společných částí bude mít úprava v prohlášení (v jiném právním jednání, na jehož základě podle NOZ vzniknou jednotky). Vzhledem k tomu, že většinou nejsou v prohlášení vymezeny společné části s větší podrobností, použijí se v těchto případech ustanovení nařízení vlády pro určení, zda jde o společné části; v těchto případech se bude mít za to, že společnými částmi jsou také ty společné části, které jsou uvedeny v nařízení vlády, i když nejsou uvedeny v prohlášení.

Dále, pokud z prohlášení nebude zřetelné, zda některá část domu je společná či nikoliv, použije se rovněž ustanovení nařízení vlády, pokud o této části stanoví, že se má za to, že jde o společnou část. Obdobně to bude platit pro případ, že v prohlášení budou vymezeny společné části zřetelně v rozporu s jejich obecným pojetím v § 1160 NOZ.

c) Z povahy věci plyne, že nařízení vlády se bude zabývat ze společných částí (jimiž jsou podle § 1160 jednak společné části domu, jednak pozemek, na němž byl dům zřízen, popřípadě související pozemky funkčně spojené s provozem domu) **převážně společnými částmi domu.**

Poznámka:

V ZoVB bylo (podobně jako v NOZ) obsaženo rovněž pouze rámcové vymezení společných částí (v § 2 písm. g/ ZoVB), nebylo však současně zahrnuto zmocnění k bližší úpravě společných částí domu v prováděcím právním předpise. V praxi proto vznikaly a vznikají za účinnosti ZoVB široce diskutované problémy při vymezování společných částí domu v prohlášeních, jimiž se rozděloval dům na jednotky, ve smlouvách o výstavbě nebo v dohodách podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově se vznikem jednotek podle ZoVB. Docházelo a dochází také k řadě chyb, k jejichž odstranění nepomohly ani různé (pro praxi vydávané) vzory prohlášení vlastníka budovy.

1.2.3.3 Stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku

a) Nařízení vlády má v tomto směru za cíl doplnit zákonná ustanovení o správě domu a pozemku z hlediska jejich bližšího věcného vymezení (tedy vymezení činností, které jsou správou domu a pozemku v případě, kdy je nemovitá věc rozdělena na jednotky a osoba odpovědná za správu domu -tj. SVJ nebo správce zajišťuje správu domu a pozemku.

b) Účelem je tedy blíže vymezit činnosti, které mají povahu správy domu a pozemku v mezích zákonného obecného vymezení v § 1189 NOZ (podle něhož správou domu jsou veškeré činnosti, které nepřísluší vlastníkově jednotky při správě bytu či nebytového prostoru, a co je v zájmu všech vlastníků jednotek jako nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí).

c) **Způsob stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku** v nařízení vlády **bude vycházet ze záměru zákonodárce**, obecně vyjádřeného záměrem **stanovit podrobnosti týkající se správy jako činnosti**, nikoliv tedy podrobnosti ve smyslu institucionálním.

1.2.3.4 Záležitosti dělby působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ

a) **Ustanovení § 1208 písm. f) bod 7 a § 1208 písm. g) bod 2 NOZ svěřuje úpravě v prováděcím právním předpise**

aa) stanovení částky nákladů při rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části a dále

ab) stanovení hodnoty movité věci při rozhodování o jejím nabytí do vlastnictví SVJ, nebo při jejím zcizení či zatížení,

při jejímž převýšení bude rozhodovat shromáždění vlastníků jednotek (v ostatních případech bude rozhodovat statutární orgán SVJ). Týká se to jednak rozhodování o provedení opravy nebo stavební úpravy společné části, jednak rozhodování o nabytí movitých věcí do vlastnictví SVJ a zcizení nebo zatížení těchto movitých věcí.

Právní úprava podle písm. ab) se v nařízení vlády nebude týkat nemovitých věcí, protože podle NOZ jde v případě rozhodování týkajícího se nemovitých věcí vždy o výlučnou působnost shromáždění vlastníků jednotek (jak plyne z § 1208 písm. g) bod 1), bez ohledu na hodnotu či cenu nemovité věci.

b) **Nařízení vlády se použije pouze v případě, neurčí-li stanovy jinak**, jak to vyplývá z uvedených ustanovení § 1208 NOZ.

Poznámka:

Dělba působnosti při rozhodování v těchto záležitostech, zvláště pak v záležitostech opravy nebo stavební úpravy společné části je velmi potřebná pro praxi v zájmu bezporuchového provozu domu; v tomto směru by mělo nařízení vlády přispět k operativnějšímu postupu v SVJ v případech potřeby běžných oprav či stavebních úprav společných částí nebo v případech nákupu drobnějších movitých věcí a tím k odstranění stávajících problémů v praxi, kdy podobná dělba působnosti neměla oporu v ZoVB ani ve vzorových stanovách SVJ, tvořících přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č.151/2006 Sb.

Společně k uvedeným principům právní úpravy v bodech 1.2.3.1 až 1.2.3.4 v prováděcím nařízení vlády:

Naznačené principy podzákoně právní úpravy jednotlivých záležitostí na základě zákonného zmocnění v § 1222 NOZ a dále na základě § 1208 písm. f) bod 7 a písm. g) bod 2 NOZ předpokládají, souhrnně vyjádřeno,

- a) stanovení způsobu výpočtu podlahové plochy bytu (nebytového prostoru), tedy úpravy záležitosti, která nebyla do zákonné úpravy bytového spoluvlastnictví zahrnuta (oproti stávající právní úpravě v § 2 písm. i/ a j/ ZoVB), dále
- b) bližší vymezení záležitostí rámcově vymezených již v zákonné úpravě. To se týká bližšího vymezení (formou právní domněnky), o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné, dále stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku (podrobnosti o správě domu a pozemku byly dosud za účinnosti ZoVB vymezeny v určitém rozsahu pouze ve vzorových stanovách SVJ), a také stanovení kritéria pro dělbu působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ v některých záležitostech.

V případě úpravy záležitostí uvedených pod písm. b) by nařízení vlády mělo provést jejich bližší a podrobnější úpravu, která by v samotné zákonné úpravě jednak překročila intenzitu, s níž jsou na úrovni zákona jednotlivé právní vztahy a instituty upravovány, jednak by byla zřejmě považována za úpravu kazuistickou; to je také důvodem pro zákonné zmocnění k úpravě v prováděcím právním předpise.

Samotný záměr zmocňovacího ustanovení v § 1222 NOZ předpokládá bližší či podrobnou úpravu především v uvedených dvou okruzích zmocnění, tedy při bližším stanovení, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné a při stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

Naproti tomu v případě dělby působnosti mezi shromážděním a statutárním orgánem SVJ v záležitostech rozhodování podle § 1208 písm. j) bod 7 a písm. g) bod 2 NOZ z povahy věci plyne, že nejde o úpravu podrobností, nýbrž jde pouze o stanovení kritéria pro dělbu působnosti mezi nejvyšším orgánem a statutárním orgánem SVJ jednak při opravách společných částí, jednak při nabývání, zatížení nebo zcizování movitých věcí; přitom se nařízení vlády v těchto záležitostech použije jen v případě, že stanovy SVJ neurčí jinak.

V případě stanovení způsobu výpočtu podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) v jednotce zákonodárce svěřil celou úpravu prováděcímu právnímu předpisu a nepřevzal výslovná ustanovení, dosud uvedená v ZoVB.

Přitom podrobnější vymezení, o kterých záležitostech se má za to, že jsou společné, by mělo vycházet ve větším rozsahu z potřeb praxe získaných zejména na základě dlouholeté činnosti spočívající v odpovědích na dotazy SVJ i vlastníků jednotek, ale také odborníků působících v této oblasti, resp. i některých vysokoškolských pedagogů zabývajících se také touto právní úpravou, a dále z poskytovaných konzultací v průběhu účinnosti ZoVB.

Podrobnější vymezení činností týkajících se správy domu a pozemku by mělo přispět k odstranění rozporů vznikajících v praxi při správě některých společných částí domu; zahrnovalo by také stanovení základních náležitostí smlouvy o některých činnostech při správě domu, které značná část SVJ sjednává s odbornými firmami podnikajícími ve správě nemovitostí.

1.3 Popis existujícího právního stavu v dané oblasti

(se stručnými poznámkami k předchozí právní úpravě v prvním zákonu o vlastnictví bytů a k úpravě v NOZ)

1.3.1 Právní úprava výpočtu podlahové plochy jednotky v zákonných úpravách vlastnictví bytů

Již v prvním zákoně o vlastnictví bytů (zákon č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – dle jen „první zákon o vlastnictví bytů“ - se v § 17 zmiňovala podlahová plocha bytu a místností nesloužících k bydlení, aniž by se vymezoval pojem podlahové plochy. Pouze z uvedeného ustanovení nepřímou vyplývalo pro účely určení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, že výměra podlahové plochy bytu (*a „místnosti nesloužící k bydlení“ – jako garáží, ateliérů a jiných místností sloužících osobní potřebě buď jednomu vlastníku bytu, nebo více vlastníkům bytů společně, nikoliv však všem vlastníkům bytů -jako součásti vlastnictví bytů, nikoliv jako společné části*) je výměrou podlahové plochy všech místností bytu a „místností nesloužící k bydlení“.

Určení velikosti podlahové plochy bytu a místností nesloužících k bydlení mělo zásadní význam podle tohoto zákona především tím, že

- bylo jediným kritériem pro výpočet velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku, od něhož nebylo možné se odchýlit (a to ani v případě, že podle dohody stavebníků na náklady na postavení bytů, které připadaly na jednotlivé spoluvlastníky, nebyly přímo úměrné vzájemným poměrům velikosti podlahové plochy bytů (§ 13 odst. 1 písm. d) o výpočtu spoluvlastnických podílů na společných částech domu v tomto zákoně).

- bylo jediným kritériem pro výpočet poměru výše příspěvků jednotlivých vlastníků bytů (nebytových prostorů) na nákladech spojených s udržováním, opravami, popřípadě zlepšováním společných částí domu a pozemku (z dnešního hlediska výše příspěvků na správu domu a pozemku), pokud dohoda nebo právní předpis nestanovil jinak, které se platily do „fondu provozu, oprav a údržby společných částí domu a pozemku, v němž byly zahrnovány také vytváření rezerv na „generální opravy“ a také tzv. „vedlejší platby“, v podstatě dnešní plnění a služby spojené s bydlením.

Místnosti nesloužící k bydlení mohly být jediné ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví vlastníků bytů v témže domě (především se mělo jednat o garáže, ateliéry a nejiné místnosti pro osobní potřebu vlastníků bytů).

Velikost podlahové plochy, a tedy velikost podílu na společných částech domu a pozemku však neměla vliv na velikost hlasu jednotlivých vlastníků bytů při společném rozhodování (hlasování) v záležitostech společných částí domu a pozemku, neboť každý vlastník bytu měl vždy jen jeden hlas.

Nestanovil se způsob výpočtu podlahové plochy bytů ani místností nesloužících k bydlení.

Ve stávajícím ZoVB jsou v zásadě převzaty principy výpočtu podlahové plochy a účelu jejího vymezení z uvedeného prvního zákona o vlastnictví bytů, avšak v důslednější legislativní podobě tak, že se výslovně stanoví způsob výpočtu podlahové plochy bytu (v § 2 písm. i/ ZoVB) a nebytového prostoru (v § 2 písm. j/ ZoVB).

Současně se výslovně vymezuje význam výpočtu velikosti podlahové plochy bytu (nebytového prostoru)

- jako jediné kritérium pro určení velikosti podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2 ZoVB),
- přičemž velikost podílu na společných částech domu (určená v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu je jediným kritériem pro určení velikosti hlasu vlastníka jednotky při hlasování na shromáždění (§ 11 odst. 3 ZoVB) a dále pro určení poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku, nedohodnou-li se všichni vlastníci jednotek jinak (§ 15 odst. 1 ZoVB).

Podle ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v NOZ se vyžaduje určit v prohlášení (nebo v jiném právním jednání vedoucím podle ustanovení o bytovém spoluvlastnictví ke vzniku jednotek) velikost podlahové plochy jednotlivých bytů (nebytových prostorů). Jde o § 1166 odst. 3 NOZ (o přílohách prohlášení). Z hlediska výpočtu podílu na společných částech a velikosti hlasu vlastníka jednotky na shromáždění vlastníků jednotek však lze v NOZ spatřovat poněkud nižší význam určení podlahové plochy podlahové plochy oproti ZoVB.

Jmenovitě

- podle § 1161 a § 1162 NOZ je velikost podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) pouze jedním z kritérií pro určení velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech a
- podle § 1180 přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, nebylo-li jinak určeno), tj., nebylo-li jinak určeno především v prohlášení nebo ve stanovách SVJ).

Za tohoto legislativního přístupu svěruje NOZ v § 1222 stanovení způsobu výpočtu velikosti podlahové plochy bytu (a nebytového prostoru) prováděcímu právnímu předpisu.

1.3.2 Právní úprava vymezení společných částí domu a pozemku v zákonných úpravách vlastnictví bytů

V **prvním zákoně o vlastnictví bytů** byly rámcově vymezeny společné části domu způsobem, který se příliš neliší od následujících legislativních úprav vlastnictví bytů, jak v ZoVB, tak v úpravě bytového spoluvlastnictví v NOZ.

V § 13 písm. c) prvního zákona o vlastnictví bytů se uvádělo pro účely výstavby domu s byty do osobního vlastnictví), že společnými částmi domu jsou „*např. základy, hlavní stěny, průčelí, vchody, schodiště, výtah, chodby, půdy, prádelny, kotelny, sušárny, komíny, terasa, střecha, vodovodní, kanalizační, elektrické, telefonní, plynovodní sítě apod., i jsou-li umístěny mimo dům, s případným určením, které části domu jsou společné jen některým vlastníkům bytů.*“

Společným byl dále stavební pozemek, a to ve stejných podílech jako společné části domu, jak stanovil § 21 odst. 2 tohoto zákona.

Ve stávajícím ZoVB jsou vymezeny společné části domu podobným způsobem, jako v prvním zákoně o vlastnictví bytů s tím, že demonstrativní výčet společných částí domu, které jsou vždy společné, uvozuje ZoVB předpokladem (resp. premisou), že jde o části domu „*kteřé jsou určeny pro společné užívání*“. Tato uvozovací věta působila a působí v praxi výkladové problémy především při vymezení společných částí domu, které nejsou v ZoVB výslovně v demonstrativním výčtu uvedeny, je však z hlediska stavebně technického zřejmé, že jde o společné části domu; především se to týká lodžii a oken (v obvodových zdech domu), ale také balkonů a teras, byť jsou v ZoVB výslovně zmiňovány jako společná část domu.

V případě balkonů a teras se obtíže a rozdílný přístup v praxi za účinnosti ZoVB projevuje, byť jsou výslovně uvedeny v demonstrativním výčtu (§ 2 písm. g/ ZoVB). Projevuje se v případech balkonů a teras (a lodžii) přístupných pouze z bytu.

Problémy a rozdílná stanoviska, vznikala a vznikají v praxi především s ohledem na uvozovací větu demonstrativního výčtu společných částí domu v § 2 písm. g) ZoVB, kdy se leckdy pojem „společné užívání“, vykládá způsobem, jako by se společným užíváním měl na mysli pouze reálný přístup na tyto části domu pro všechny vlastníky jednotek.

V § 2 písm. g) ZoVB se stanoví:

„g) společnými částmi domu (jsou) části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (příslušenství domu podle § 121 odst. 1 obč. zák, když příslušenství bytu bylo vymezeno v § 121 odst.1 obč. zák.) například drobné stavby a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).“

V NOZ se ohledně společných částí v § 1160 odst. 1 stanoví:

„(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně“.

Pojem společné části nově zahrnuje jako společné části domu tak spoluvlastnické podíly na pozemku, což plyne ze znění ustanovení, podle něhož jde o společné části nemovité věci (tvořené domem a pozemkem, pokud je pozemek a dům ve vlastnictví téhož vlastníka).

Jde o obdobné uvození následného demonstrativního výčtu společných částí, jako v ZoVB, avšak s tím, že se zde uvádí nikoliv „určené pro společné užívání“, nýbrž „podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně“. Pro posouzení, zda jde o společnou část, se zdůrazňuje povaha těchto částí, přičemž v ustanovení o prohlášení se zohledňuje také uživatelská povaha příslušné části. Přes vzájemně rozdílnou dikci v § 1160 odst. 1 a § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2. NOZ lze dospět k závěru, že společnými částmi jsou ty, které podle své povahy stavební, technické a uživatelské mají sloužit vlastníkům jednotek společně, tedy jde o podobný předpoklad (premisu), jako v ZoVB.

V § 1160 odst. 2 NOZ se pak demonstrativním výčtem (obdobně jako v ZoVB) uvádějí společné části, které jsou vždy společnými částmi takto:

„(2)Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“

Na základě tohoto obecného vymezení svěčuje NOZ prováděcímu právnímu předpisu bližší vymezení společných částí nemovité věci, což se v podstatě týká společných částí domu.

1.3.3 Právní úprava správy společných částí domu jako činnosti v zákonných úpravách vlastnictví bytů

V prvním zákoně upravujícím vlastnictví bytů se činnosti při správě společných částí domu neupravovaly. Z ustanovení zákona vyplývalo, že vztahy vlastníků bytů, pokud jednají vůči třetím osobám společně a nerozdílně, zejména způsob zastupování, jednání zástupce (či více zástupců) vůči třetím osobám jménem vlastníků, dále vnitřní vztahy mezi vlastníky, zejména podrobnosti o správě a údržbě společných částí domu, byly upravovány buď již ve smlouvě mezi budoucími vlastníky bytů, pokud vznikly byty ve vlastnictví výstavbou domu občany, anebo v ostatních případech dohodou mezi vlastníky bytů. Tato dohoda byla účinná vůči třetím osobám, jestliže o ní tyto osoby věděly (§ 25 zákona prvního zákona o vlastnictví bytů).

Ve stávajícím ZoVB není zařazeno výslovné ustanovení s marginální rubrikou „správa domu a pozemku“ (na rozdíl od nové právní úpravy v § 1189 NOZ).

Činnosti správy domu a pozemku a související činnosti jsou v ZoVB spíše vyjádřeny obecně v ustanoveních o činnosti SVJ, kdy především z § 9 ZoVB vyplývá, že SVJ je způsobilé k činnostem spojeným se správou, provozem a opravami společných částí domu, a je způsobilé vykonávat související činnosti.

Obecně se tedy správou domu a pozemku rozumějí podle ZoVB jednak činnosti spojené s opravami, údržbou, úpravami, apod. společných částí domu a pozemku a s tím spojené správní činnosti. (Z uvedeného obecného vymezení a především pak ze vzorových stanov

SVJ, se pak dovozuje, že jde o uvedené činnosti, včetně různých druhů činností povahy provozní, technické, revizí technických zařízení, technických prohlídek, atd., spolu se správními činnostmi přicházejícími v úvahu při správě nemovitostí, včetně účetnictví, vybírání, evidence a vymáhání příslušných plateb od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, apod.) V širším pojetí se do této činnosti zahrnují také např. rekonstrukce, modernizace, apod. společných částí domu, což plyne z § 11 odst. 5 ZoVB. Další oprávnění SVJ vyplývá z § 9a (uzavírání smluv ve věcech předmětu jeho činnosti a některé další činnosti (demonstrativním způsobem je uvedeno oprávnění SVJ k uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti SVJ -smlouvy k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, k pojištění domu, o nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek).

ZoVB tedy neobsahuje obecné vymezení správy domu a pozemku jako činnosti, nýbrž stanoví jen některé výslovné činnosti správy. To je také důvod, proč ve vzorových stanovách SVJ (tvořících přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.) jsou činnosti správy domu a pozemku vymezeny v rámci ustanovení o předmětu činnosti SVJ, s rozčleněním na správu domu v užším smyslu a na další činnosti se správou domu a pozemku související.

Pokud jde **činnosti při správě domu**, lze jejich vymezení **ve vzorových stanovách SVJ** charakterizovat jako zajišťování:

- provozu domu a pozemku, údržby a oprav společných částí domu,
- protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení telekomunikačních,
- revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací stanice, prohlídek a čištění komínů, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, správy jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
- dalších činností vyplývajících pro SVJ z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

Jako další činnosti spojené se správou domu a pozemku jsou především uvedeny příkladmo některé smlouvy, které SVJ sjednává k zajišťování správy a dodávek služeb a dále kontrola plnění těchto smluv, činnosti spojené s placením příspěvků na správu domu a za služby, vedení účetnictví a vedení seznamu členů SVJ.

Samostatně jsou příkladmo vyjmenovány také činnosti týkající se služeb spojených s užíváním společných částí domu a služeb spojených s užíváním jednotek (bytů či nebytových prostorů). Jako druhy poskytovaných služeb jsou příkladmo uvedeny dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.

Zcela samostatně je jako další činnost spojená se správou domu a pozemku uvedena činnost týkající se stavebních změn společných částí domu (především změny účelu užívání stavby a změny stavby, stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci). Jedná se o činnosti, u nichž vznikaly z hlediska vymezení správy domu a pozemku pochybnosti, zda je lze subsumovat pod pojem správa domu a pozemku; to byl také důvod pro samostatné uvedení

této činnosti ve vzorových stanovách SVJ. (Tyto dosavadní pochybnosti odstranilo v NOZ obecné vymezení -resp. definice – správy domu a pozemku v § 1189, kde jsou v rámci správy domu a pozemku uvedeny také činnosti spojené s přípravou a prováděním stavebních změn společných částí domu.

V úpravě bytového spoluvlastnictví v NOZ se prvé řadě obecně vymezuje pojem správy domu a pozemku, což v předchozí právní úpravě chybělo. Vymezuje se tedy v § 1189 NOZ obecně obsahové pojetí správy domu a pozemku (jako činnosti příslušející SVJ či správci).

Správa domu a pozemku příslušející osobě odpovědné za správu domu (SVJ nebo správce) se obecně v NOZ vymezuje tak, že zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky. Jde o obecné vymezení tzv. negativním způsobem, tj. správa domu a pozemku zahrnuje všechny činnosti předpokládané ustanoveními o bytovém spoluvlastnictví (a prováděcím právním předpisem), které nepřislouží (k nimž nemá právo a povinnost) vlastníkům jednotek. Především se tak ze správy domu a pozemku, zajišťované osobou odpovědnou za správu domu a pozemku, vyloučí činnosti, které přísluší jednotlivým vlastníkům jednotek při správě bytu, jako součásti jednotky v jeho vlastnictví (s výjimkou případu, kdy vlastník jednotky povinnost správy bytu neplní a ohrožuje tak dům jako celek nebo byty jiných vlastníků).

Již z obecného vymezení správy domu a pozemku v NOZ vyplývá základní členění správy v rámci bytového spoluvlastnictví mezi osobu odpovědnou za správu domu a samotného vlastníka jednotky. Bližší dělba této činnosti je v jednotlivých domech s jednotkami ve vlastnictví pak určena v prohlášení (či v jiné listině zakládající vznik jednotek) nebo ve stanovách SVJ především v pravidlech pro správu domu a pozemku.

Základ pro dělbu správy mezi osobu odpovědnou za správu domu a pozemku a vlastníka jednotky tkví již ve vymezení společných částí a v určení rozsahu povinností ke správě těch společných částí, které jsou ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků jednotek. V tomto směru je pro SVJ (správce) a pro vlastníky jednotek určujícím vymezení společných částí v prohlášení (či v jiné listině zakládající vznik jednotek). Vzájemná dělba odpovědnosti a činnosti při správě společných částí by měla odpovídat také řešení rozsahu správy společných částí sloužících výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky podle § 1175 odst. 2 věty za středníkem a § 1180 odst. 1 věty druhé.

K pojmům správy společných částí v NOZ :

NOZ používá podle souvisejících okolností jednak pojem

- „správa domu“ (např. § 1166 odst. 2, § 1176, § 1178, § 1179, § 1181, § 1184, § 1208, písm. d/),

- jednak pojem „správa domu a pozemku“ (např. § 1166 odst.2, § 1180 odst. 1, marginální rubrika k pododdílu 5 nad § 1189, dále § 1189 odst. 1, § 1190, § 1194 odst. 1, § 1195, § 1200 odst. 2, písm. f/, § 1202 odst. 1, § 1208 písm. h/, § 1222),

a také jen „správa“ (§ 1189 odst. 2, § 1191, § 1202 odst. 2).

Jde však vždy o tentýž objekt správy, tedy o správu domu a pozemku (příčemž jde o správu společných částí nemovitosti, jak je má na mysli § 1160 NOZ).

Správu domu a pozemku podle současné právní úpravy v ZoVB a podle nové úpravy v NOZ lze tedy obecně pro účely přístupu k úpravě podrobností činnosti správy v prováděcím nařízení vlády charakterizovat tak, že

- správou domu a pozemku jsou činnosti zajišťující jednak řádnou péči, provozuschopnost a dobrý stav nemovitosti rozdělené na jednotky, dále činnosti směřující k modernizaci této nemovitosti, apod., jednak správní činnosti správy domu a pozemku, a to ve všech záležitostech správy, kdy tato povinnost nepřísluší jednotlivým vlastníkům jednotek (tedy v zásadě jde o správu společných částí nemovitosti, protože ke správě jednotlivých bytů či nebytových prostorů tvořících součást jednotky jsou oprávněni a povinni vlastníci těchto jednotek),

Vzájemný vztah mezi správou domu a pozemku na straně jedné a **zajišťováním služeb (plnění spojených či souvisejících s užíváním bytu či nebytového prostoru)**, na straně druhé, lze obecně z hlediska právní úpravy v ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví charakterizovat takto:

1. **Správa domu a pozemku** (jak z hlediska činnosti, tak z hlediska osoby, která ji zajišťuje)
 - a) se týká společných částí a nezasahuje do správy bytu či nebytového prostoru, neboť tato správa přísluší vlastníku jednotky;
 - b) zasáhnout lze do této vlastníkovy správy bytu (nebytového prostoru) jedině v případě, že by vlastníkovo zanedbání správy bytu (nebytového prostoru) ovlivňovalo nezávadný stav a dobrý vzhled domu (jak to má na mysli § 1175 odst. 2);
 - c) činnosti, které zákon považuje za správu domu a pozemku, jsou v obecné rovině v zákoně samostatně vymezeny (§ 1189), přičemž podrobnosti o činnostech při správě domu a pozemku upravuje podzákonný právní předpis;
2. Služby zajišťované SVJ či správcem
 - a) určuje z hlediska jejich druhů, poskytovaných vlastníkům jednotek, shromáždění vlastníků jednotek svým usnesením (podle § 1208 písm. e/ NOZ); pokud je neurčí, bude platit zvláštní zákon č. 67/2013 Sb.
 - b) jde o služby týkající se především společných částí domu, současně však o služby spojené s užíváním bytu, nejde-li o služby, které si zajišťují vlastníci jednotek sami s dodavateli těchto služeb;
 - c) způsob rozúčtování cen jednotlivých druhů služeb na jednotlivé jednotky rovněž schvaluje shromáždění svým usnesením (podle § 1208 písm. e/ NOZ), pokud nedojde

k rozhodnutí shromáždění, bude platit zákon č. 67/2013 Sb., či zvláštní právní předpis upravující způsob rozúčtování cen některých služeb.

d) Vypořádání nákladů na služby bude provedeno podle zákona č. 67/2013 Sb.

Shodně, jako v právní úpravě v ZoVB, nelze ani v právní úpravě bytového spoluvlastnictví v NOZ směřovat správu domu a pozemku (v užším smyslu, jak ji má na mysli § 1189), se službami (ve smyslu § 1208 písm. e/ a § 1181 NOZ), zajišťovanými pro vlastníky jednotek SVJ nebo správcem. Tyto pojmy nelze směřovat ani z hlediska činností, ale ani z hlediska způsobu výpočtu plateb jednotlivých vlastníků jednotek, resp. z hlediska rozhodování v těchto dvou rozdílných záležitostech.

Za účinnosti ZoVB je podrobnější úprava správy domu a pozemku uvedena ve vzorových stanovách SVJ, NOZ však s jejich vydáním nepočítá, proto svěřuje úpravu podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku prováděcímu právnímu předpisu.

1.3.4 Rozhodování o opravách a stavebních úpravách společných částí. nabývání a nakládání s movitými a nemovitými věcmi v SVJ

1.3.4.1 Opravy a stavební úpravy společných částí

V ZoVB se neupravuje souhrnným způsobem výlučná působnost shromáždění vlastníků jednotek; zákon pouze stanoví, ve kterých záležitostech se vyžaduje kvalifikovaná většina hlasů při rozhodování shromáždění.

Ve vztahu k opravám a stavebním úpravám společných částí, se vyžaduje podle § 11 odst. 5 věty první ZoVB souhlas všech vlastníků jednotek k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby (pokud by se změnou stavby měnilo vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu). Podle věty druhé téhož ustanovení se v případě modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, vyžaduje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

V těchto záležitostech není v ZoVB zařazeno žádné ustanovení o případné dělbě působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ. Podobně ve vzorových stanovách SVJ není v tomto směru žádné ustanovení.

V NOZ je v § 1208 písm. f) bod 7 do výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek svěřeno rozhodování „o opravě nebo stavební úpravě společné části převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného.“

Zákonodárce tedy umožňuje stanovit částku nákladů oprav nebo stavebních úprav společných částí, při jejímž převýšení bude rozhodovat o opravách nebo stavebních úpravách shromáždění vlastníků jednotek; v ostatních případech by rozhodoval statutární orgán. Bude však věcí stanov, zda neurčí něco jiného; v takovém případě by se nařízení vlády nepoužilo.

1.3.4.2 Nabývání a nakládání s movitými a nemovitými věcmi v SVJ

Ve stávající právní úpravě v § 9 odst. 1 in fine ZoVB je pouze stanoveno „*Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.*“ Jde tedy o omezení nabývání tohoto majetku pouze pro účely správu domu a pozemku a činností s tím podle ZoVB spojených. O omezení dispozic s tímto majetkem se v ZoVB nic nestanoví, ani se výslovně nestanoví, který orgán SVJ je příslušný k rozhodování v těchto záležitostech.

Oproti tomu se však **ve vzorových stanovách SVJ** stanoví (v čl. VII odst. 3 písm.k/), že ve výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek je také rozhodování o „*nabývání nemovitých věcí, byt neb o nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená shromážděním, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě*“.

V právní úpravě v § 1208 NOZ se oproti ZoVB hovoří nikoliv jen o nabývání věcí (do vlastnictví SVJ), nýbrž současně o jejich zcizení nebo zatížení a v případě nemovitých věcí také o jiném nakládání s nimi (jde o právní úpravu přibližující se částečně dosavadní úpravě ve vzorových stanovách SVJ). Přitom se přímo v NOZ stanoví výlučná působnost shromáždění vlastníků jednotek týkající se nemovitých věcí. V případě movitých věcí se rovněž rozhodování přímo zákonem svěřuje do působnosti shromáždění, avšak výslovně se současně stanoví, že shromáždění v těchto záležitostech rozhoduje jen v případech, kdy hodnota movitých věcí převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem.

Zákonodárce také v tomto případě umožňuje stanovit hodnotu movitých věcí, při jejímž převýšení bude rozhodovat o jejich nabytí, zcizení nebo zatížení shromáždění vlastníků jednotek; v ostatních případech by rozhodoval statutární orgán. Bude však věcí stanov, zda neurčí něco jiného; v takovém případě se nařízení vlády nepoužije.

1.4 Identifikace dotčených subjektů

Společenství vlastníků jednotek

Bytová družstva

Jiní majitelé domů

Developeři, realitní kanceláře, správci nemovitostí

1.5 Popis cílového stavu

1.5.1 Definovat podlahovou plochu bytu (a shodně nebytového prostoru), spolu se stanovením způsobu jejího výpočtu tak, aby bylo právně upraveno kritérium, resp. jedno

z kritérií pro určování velikosti podílů jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci.

Velikost podílu na společných částech je podle NOZ určujícím kritériem pro počet hlasů jednotlivých vlastníků jednotek při hlasování na shromáždění vlastníků jednotek (jak stanoví § 1206 odst. 1 NOZ) a zpravidla také pro výši příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, pokud není určeno jinak (jak stanoví § 1180 NOZ).

Pro účel stanovení způsobu výpočtu podlahové plochy bytu **je současně nezbytné vymezit pojem byt a pojem nebytový prostor**, neboť výpočet podlahové plochy se bude odvíjet od vymezení těchto pojmů. Pojem místnost je nezbytné vymezit pro účely způsobu výpočtu podlahové plochy mezonetového bytu a dále bytu s galerií zasahující do dalšího podlaží.

Stanovení způsobu výpočtu podlahové plochy v nařízení vlády bude závazné, vzhledem k tomu, že velikost podlahové plochy bude buď jedním z kritérií, případně i jediným kritériem, pro určování velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a tím pro poměr podílení se nákladech spojených se správou domu a pozemku (nebude-li určeno jinak) a také pro velikost hlasu při rozhodování na shromáždění vlastníků jednotek.

1.5.2 Stanovit, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné v návaznosti na obecné vymezení společných částí nemovité věci v NOZ (resp. na vymezení základního pojetí společných částí).

Vymezení společných částí v nařízení vlády **se použije jako právní domněnka**, neboť bude stanoveno, že jde o vymezení částí, „o nichž se má za to, že jsou společné“, jak to stanoví zmocňovací ustanovení v § 1222 NOZ.

V tomto pojetí se použije vymezení společných částí v nařízení vlády

- a) **především v případech, kdy bližší vymezení bude chybět** v prohlášení vlastníka budovy (nebo v jiném právním jednání, na jehož základě vzniknou jednotky, jako např. ve smlouvě o výstavbě), **příčemž z hlediska NOZ nebude jednoznačné, zda jde o společnou část** nebo součást bytu či nebytového prostoru,
- b) **anebo z vymezení v prohlášení nebude možné jednoznačně určit** o některých částech, zda jsou či nejsou společné. (Právě pro tyto účely by mělo být nařízení vlády v této záležitosti dostatečně podrobné, aby přispělo k zamezení případných sporů, které se v praxi leckdy obtížně řeší),
- c) **také v případě, že by jejich vymezení** (zejména v prohlášení, ve stanovách SVJ, ve smlouvě o výstavbě) zcela nebo zčásti **bylo v rozporu s obecně stanovenými principy** pro vymezení společných částí, tj.
 - za společné části by byly prohlášeny ty části, které nemají sloužit vlastníkům jednotek společně ve smyslu § 1160 odst. 1 NOZ,
 - za společné části by nebyly prohlášeny ty části, které jsou obecně vymezeny v § 1160 odst. 2 NOZ. Jako příklad lze uvést zařazení společné části výlučně z hlediska uživatelského jako součást bytu či nebytového prostoru v jednotce, zatímco z hlediska

stavebního a technického je nepochybné, že jde o společnou část domu, protože jde o stavební část podstatnou pro zachování domu podle § 1160 odst. 2 NOZ, apod. Z toho hlediska by se určení společných částí pouze z hledisek uživatelského pojetí nemělo dostat do rozporu s veřejnoprávními předpisy;

- d) v uvedeném smyslu se nařízení vlády použije **také v případě, že by ve smyslu § 1168 odst. 1 NOZ vymezilo prohlášení neurčitým nebo nesprávným způsobem jednotku ve vztahu k vymezení společných částí domu** a mělo by dojít k nápravě vadného stavu buď právním jednáním původce prohlášení, nebo společným prohlášením vlastníků dotčených jednotek, anebo rozhodnutím soudu o odstranění vady prohlášení na návrh osoby, která na tom má právní zájem.

Nařízení vlády bude vycházet z obecného vymezení společných částí v § 1160 NOZ, v němž zákon jako společné části vymezuje části, které jsou nezbytné pro existenci, funkci a zachování domu jako celku.

Bude současně vycházet z principu, že v případě, kdy jde o součásti domu, které jsou součástí věci, jako jsou podlahy, stěny, stropy, tvořící hlavní svislé nebo hlavní vodorovné konstrukce, existuje zde presumpce rozdělení součástí věci na ty, které tvoří společnou část a na ty, které patří k bytu (nebytovému prostoru). Jde-li však o příslušenství domu, nepřichází v úvahu presumpce rozdělení, neboť jde vždy o společné části (např. přípojky sítí, potrubí, apod., čističky odpadních vod, trafostanice, atd.).

1.5.3 Upravit podrobněji činnosti týkající se správy domu a pozemku. V tomto případě bude účelem podzákoně právní úpravy komplexnější vymezení jednotlivých činností zahrnovaných podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví do správy domu a pozemku.

V tomto směru bude nařízení vlády upravovat především záležitosti, které dosud byly upraveny ve vzorových stanovách SVJ, nebyly však závazné pro určení činností správy domu a pozemku ve stanovách jednotlivých SVJ.

Nařízení vlády bude mít v tomto směru za **cíl podstatným způsobem konkretizovat obecná zákonná ustanovení o správě domu a pozemku.**

Účelem je blíže vymezit činnosti, které mají povahu správy domu a pozemku v mezích zákonného obecného vymezení v § 1189 NOZ (podle něhož správou domu jsou veškeré činnosti, které nenáleží vlastníku jednotky při správě bytu či nebytového prostoru a co je v zájmu všech vlastníků jednotek jako nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí).

Činnostmi správy domu a pozemku ve shora uvedeném obecném pojetí mohou být výlučně činnosti, které jsou v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.

Nařízení vlády bude vycházet ze základního (obecného) vymezení účelu správy domu a pozemku v NOZ **v tom smyslu, že účelem správy je**

- **řádná péče o společnou věc**, tedy taková péče, která je potřebná pro zachování společné věci a pro její udržování a
- **současně činnosti potřebné ke zlepšení společných částí** (tedy k různému zlepšování jednotlivých společných částí, jejich modernizace, apod. pro zvyšování úrovně při pro jejich společném užívání, apod.);

V souladu s obecným vymezením správy domu a pozemku v NOZ jde (kromě vlastních činností, které si vyžaduje správa domu a pozemku v péči o údržbu, opravy, apod.), také o **činnosti týkající se změn společných částí** formou přípravy a provádění nástavby, přístavby, stavebních úprav nebo změn v užívání společných částí. Toto širší pojetí správy domu a pozemku bylo v obecné rovině začleněno nově do právní úpravy bytového spoluvlastnictví v NOZ především z toho důvodu, že v době účinnosti ZoVB vznikaly a vznikají leckdy pochybnosti, zda tyto činnosti lze zahrnout pod pojem správy domu a pozemku, a zda je tedy SVJ oprávněno tyto činnosti, dotýkající se společných částí domu a pozemku, vykonávat.

Činnostmi správy domu a pozemku ve smyslu obecného vymezení v NOZ jsou také **činnosti spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení** v domě nebo na pozemku, která slouží všem vlastníkům jednotek. Zde se může jednat o různá technická zařízení v domě i mimo dům, případně také o jiná zařízení např. zařízení ostrahy nemovitosti, zařízení pro volnočasové aktivity vlastníků jednotek, atd.

Jinak, některé činnosti při správě domu a pozemku prolínají právní úpravou bytového spoluvlastnictví, ať jako některá práva a povinnosti vlastníků jednotek v souvislostech se správou (§ 1175 až § 1184) nebo jako činnosti SVJ (a jeho orgánů) či správce (§ 1191 až § 1214), podobně jako v předchozí právní úpravě.

Cílem podrobnější právní úpravy v nařízení vlády bude vyjít z obecného zákonného pojetí správy domu a pozemku a podrobně stanovit činnosti v jednotlivých oblastech správy domu a pozemku, příslušející osobě odpovědné za správu domu a pozemku (SVJ nebo správci).

Přítom bude toto podrobné vymezení správy domu a pozemku koncipováno tak, že ve svých důsledcích vymezení dělbu mezi správou příslušející osobě odpovědné za správu domu a správou bytu či nebytového prostoru příslušející vlastníkově jednotky, resp. určí pravidla, která musí vlastník jednotky dodržovat v případě těch částí příslušejících k bytu, které jsou spojeny se společnými částmi (centrální vytápění, rozvody vody, plynu, potrubí odpadních vod, provádění technických revizí, atd). Taková dělba správy (resp. určení pravidel pro správu) je nezbytná především u těch částí, kde na společné části navazují části, které již přísluší k bytu a jejich správa je povinností vlastníka jednotky. V tomto směru bude vymezení činností správy domu a pozemku současně reflektovat podrobnějšího vymezení, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné.

1.5.4 Upravit dělbu rozhodování mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ v záležitostech výslovně stanovených v § 1208 NOZ. Jmenovitě jde o dělbu

rozhodování o opravách nebo stavebních úpravách společných částí podle výše nákladů a dále o rozhodování o nákupu movitých věcí do vlastnictví SVJ, nebo o jejich zcizení či zatížení, podle výše hodnoty těchto movitých věcí.

Celkově cílový stav v jednotlivých uvedených okruzích předmětu právní úpravy nařízení vlády bude odpovídat vůli zákonodárce, který svěřuje úpravu uvedených záležitostí týkajících se bytového spoluvlastnictví podzákonnému právnímu předpisu.

1.6 Zhodnocení rizika

Vzhledem k zákonnému zmocnění k vydání prováděcího předpisu a tudíž i vzhledem k tomu, že úprava bytového spoluvlastnictví neobsahuje úpravu záležitostí, resp. bližší úpravu záležitostí, které má řešit prováděcí právní předpis, způsobila by absence podzákonné právní úpravy nepochybně výrazné a někdy neřešitelné problémy při aplikaci zákonné úpravy bytového spoluvlastnictví v těch záležitostech, které mají být předmětem úpravy prováděcího právního předpisu.

V případě absence pravidla pro výpočet podlahové plochy bytu by nebylo realizovatelné určovat velikost podílu na společných částech buď výlučně podle velikosti podlahové plochy, nebo také podle plochy bytu. Přitom lze předpokládat, že výměra podlahové plochy bude i nadále jedním z nejpoužívanějších kritérií pro tyto účely.

Podobně **v případě absence bližšího vymezení společných částí** by se praxe nepochybně potýkala s problémy a spory v záležitostech určení, kdy jde a kdy nejde o společnou část. Lze to dokumentovat i na současné praxi za účinnosti ZoVB, kdy pouze zcela rámcové vymezení společných částí domu v § 2 písm. g) ZoVB a absence bližší právní úpravy má vliv na velmi rozdílnou praxi při určování společných částí v prohlášení vlastníka budovy, ve smlouvách o výstavbě, nebo v dohodách podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek. Zejména se projevuje rozdílná praxe, pokud jde o balkony, lodžie, terasy, okna, výkladce, sklepy, sklepní kóje, dále v rozhraničení různých druhů potrubí a rozvodů (vody, plynu, elektřiny, apod.). Lze uvést, že větším problémem v současné praxi je skutečnost, že často chybí v prohlášení bližší vymezení společných částí, které současně chybí v právním předpise, což je příčinou různých sporů. Z tohoto hlediska menším problémem je situace, kdy se sice vymezení společných částí různí, avšak je s dostatečnou určitostí v prohlášení obsaženo.

Absence bližšího vymezení činností správy v prováděcím nařízení vlády by zhoršila dosavadní legislativní stav, kdy v ZoVB sice podrobnosti uvedeny nejsou, avšak jsou uvedeny ve vzorových stanovách SVJ, tvořících přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. Vzorové stanovy sice nejsou závazné pro tvorbu vlastních stanov jednotlivých SVJ, avšak převážně jsou tato ustanovení přejímána do vlastních stanov SVJ. Absence podobné úpravy v prováděcím právním předpise k bytovému spoluvlastnictví by způsobila do budoucna problémy především v tom smyslu, že vlastníci jednotek by neměli právním předpisem zajištěnu jistotu ohledně rozsahu zajišťování řádné správy domu a

pozemku osobou odpovědnou za správu domu a pozemku; nepochybně by vznikaly spory o tom, v jakém rozsahu je SVJ či správce povinen správu domu a pozemku vykonávat. Podobně by o svých právech a povinnostech neměla právní jistotu ani osoba odpovědná za správu domu a pozemku (pravidla v prohlášení by stěžní mohla nahrazovat vymezení činností správy tak, jak je předpokládáno v prováděcím právním předpise).

Absence vymezení dělby rozhodovací působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ v prováděcím předpise podle § 1208 písm. f) bod 7 a § 1208 písm. g) bod 2 NOZ by mohla způsobit, že by v těchto záležitostech vůbec nerozhodovalo shromáždění vlastníků jednotek i v případě, že by se jednalo o vysoké částky nákladů na opravy nebo stavební úpravy společných částí, anebo o pořízení movitých věcí do vlastnictví SVJ nebo jejich zcizení či zatížení. Podle uvedených ustanovení NOZ sice mohou stanovy SVJ určit jinak než prováděcí právní předpis, přesto lze předpokládat, že částka, která bude uvedena v prováděcím právním předpise, nebude příliš často nahrazována jinou úpravou ve stanovách SVJ, resp. bude nepochybně vodítkem pro praxi v SVJ.

1. 7 Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky, s právem Evropské unie, judikaturou soudních orgánů EU, s obecnými právními zásadami práva Evropské unie a mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Navrhované nařízení vlády je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

Návrh nezpracovává do právního řádu České republiky právo EU. Problematika, které se návrh týká, není právem EU upravena. Navrhované úpravy se netýkají rozsudky Soudního dvora EU.

V obecné rovině se předmětná problematika týká práva veřejných podpor - z předpisů primárního práva EU - čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování EU (SFEU).

Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, ani judikatura Evropského soudu pro lidská práva, se na danou oblast nevztahují.

1.8 Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady a dopady na životní prostředí

Navrhovaná úprava nebude mít dopad na výdaje ze státního rozpočtu.

Navrhovaná úprava nebude mít vliv na podnikatelské prostředí.

Navrhovaná úprava nebude mít dopady sociální ani dopady na životní prostředí.

1.9 Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaná právní úprava neobsahuje ustanovení, která by byla předmětem korupčního rizika.

1.10 Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a k ochraně soukromí a osobních údajů

Navrhovaná právní úprava je v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a neobsahuje ustanovení, která by byla předmětem diskriminace. Ustanovení k posouzení z hlediska zákona o ochraně osobních údajů jsou obsažena přímo v NOZ.

2. Návrh variant řešení

2.1 Varianta 1 - nulová

Nevydání prováděcího právního předpisu na základě zmocnění v § 1222 NOZ a dále na základě §1208 písm. f) bod 7 a § 1208 písm. g) bod 2 NOZ **se nenavrhuje z důvodů, že by chyběla právní úprava předpokládaná ve zmocňovacích ustanoveních NOZ.**

Proto jsou navrhovány k posouzení dvě, resp. tři varianty legislativního řešení v prováděcím nařízení vlády:

Varianta 2 - „užší“

Varianta 3 - „širší“

Varianta 4 - kombinace varianty 2 a 3

V uvedeném smyslu se ve variantě 2 předpokládá uplatnění takového legislativního řešení, které bude upravovat jednotlivé záležitosti (na základě zmocnění v § 1222 a § 1208 písm. f) bod 7 a písm. g) bod 2) s menšími podrobnostmi oproti variantě 3, především

- při stanovení, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné (k provedení § 1160 NOZ, v němž jsou v obecné rovině společné části vymezeny).
- při stanovení podrobností o činnostech týkající se správy domu a pozemku (k provedení § 1189 NOZ (v němž je obecně vymezeno pojetí správy domu a pozemku jako činnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku, tj. SVJ nebo správce).

V případě stanovení způsobu výpočtu podlahové plochy se legislativní řešení ve variantě 2 a variantě 3 vzájemně liší jen v menším rozsahu, což odpovídá povaze věci a skutečnosti, že zmocňovací ustanovení v § 1222 NOZ předpokládá komplexní úpravu způsobu výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce v prováděcím právním předpise.

V případě stanovení dělby působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem SVJ při rozhodování o opravách a stavebních úpravách společných částí a dále při

nákupu movitých věci do vlastnictví SVJ nebo jejich zcizení a zatížení, jsou obě varianty vzájemně shodné; ve variantě 3 se však navrhuje blíže stanovit podmínky pro rozhodování shromáždění o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí a ke sjednání úvěru a dále o uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce se souhlasem dotčeného vlastníka jednotky.

Použití varianty 2 při úpravě záležitosti, o kterých částech se má za to, že jsou společné a při úpravě podrobností týkajících se činnosti správy domu a pozemku by sice působilo méně kazuisticky, avšak ve svých důsledcích by přispělo s menší intenzitou k odstranění problémů při vymezování společných částí v prohlášení, jímž se rozděluje nemovitost na jednotky (nebo ve smlouvě o výstavbě) než při uplatnění varianty 3. Platí to především o úpravě záležitosti, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné.

Varianta 2 předpokládá, že původce prohlášení (či účastníci smlouvy o výstavbě) budou plně důslední při určování společných částí a při vymezování činností týkajících se správy domu a pozemku, a že tedy nevzniknou větší problémy tím, že by komplexnější vymezení společných částí a činností týkajících se správy domu a pozemku v prohlášení (či ve smlouvě o výstavbě nebo v dohodě podílových spoluvlastníků) chybělo, přičemž by chyběla také podrobnější právní úprava v podzákoném právním předpise.

Použití varianty 3 by sice působilo kazuisticky, avšak ve svých důsledcích by mohlo podstatně více přispět k odstranění či zmenšení výskytu problémů a sporů v praxi při absenci bližšího vymezení společných částí nebo bližšího vymezení činností při správě domu a pozemku v prohlášení, smlouvě o výstavbě a v dohodě podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovité věci se vznikem jednotek. Mohlo by být také sjednocujícím vodítkem pro soudní praxi při rozhodování podobných sporů.

Přitom by ani varianta svou podrobností nezasahovala do projevu vůle původce prohlášení (účastníků smlouvy o výstavbě či účastníků dohody podílových spoluvlastníků) při vymezování společných částí. Úprava v prováděcím právním předpise, **má totiž vytvořit pouze právní domněnku**, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné, takže přednost bude mít vymezení v prohlášení, pokud nebude v rozporu s obecně vymezeným pojetím společných částí v § 1160 NOZ. Tento aspekt by mohl vést k úvaze o upřednostnění varianty 3, která nijak neomezuje prostor pro projev vůle původce prohlášení.

Pokud jde o uplatnění varianty 3 při stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku, **mohlo by toto podrobnější řešení více napomoci praxi (oproti variantě 2 při tvorbě prohlášení resp. pravidel ve stanovách SVJ (smlouvy o výstavbě, dohody podílových spoluvlastníků) v ustanoveních o pravidlech pro správu domu a pozemku**, která jsou povinnou náležitostí těchto právních jednání vedoucích ke vzniku jednotek.

Otázkou však je, zda by příliš podrobné vymezení činností týkajících se správy domu a pozemku nevytvořilo až příliš svazující rámec pro úpravu ve stanovách SVJ nebo

v prohlášení, která by měla odpovídat také konkrétním podmínkám, které nelze v plné šíři v právním předpise předvídat.

Bude vhodné zvážit uvedená hlediska při určení míry podrobnosti úpravy jednotlivých záležitostí v prováděcím právním předpise, především však při zvažování varianty 3 úpravy podrobností týkajících se správy domu a pozemku, kde se lze spíše přiklánět k použití varianty 2, resp. s použitím některých prvků varianty 3; v ostatních záležitostech podzákoně úpravy by naznačená hlediska mohla vypovídat spíše o možnosti přiklonit se k variantě 3.

Poznámka k vymezení společných částí:

Možnými variantami vymezení společných částí v podzákoně právní úpravě by mohlo být buď pozitivní (výslovné) vymezení částí, které jsou společné všem vlastníkům jednotek, nebo negativní vymezení částí, které jsou společné, a to tím způsobem, že by se stanovilo, že společnými částmi je vše, co není bytem nebo nebytovým prostorem, jako prostorově vymezenou částí domu. Použit by se mohla také kombinace pozitivního a negativního vymezení v tom smyslu, že by byly vyjmenovány společné části a současně stanoveno, že společnými jsou i další části domu, které nejsou bytem nebo nebytovým prostorem, jako prostorově vymezenou částí domu.

Z uvedených variant se navrhuje zvolit pozitivní (výslovné) vymezení částí, o kterých se má za to, že jsou společné, s tím, že varianta 2 obsahuje užší vymezení oproti variantě 3, která obsahuje širší vymezení společných částí.

2.2 Varianta 2 – varianta „užší“

(s užším vymezením jednotlivých upravovaných záležitostí)

2.2.1 Výpočet podlahové plochy bytu

Tato varianta vychází (shodně jako varianta 3) z výpočtu podlahové plochy bytu jako celku, tedy z obvodové plochy celého bytu. Výslovně se přitom stanoví, že se započítává plocha zastavěná nenosnými příčkami a také případnými nosnými konstrukcemi umístěnými uvnitř bytu. Cílem je předejít problémům s přepočtem výměry podlahové plochy v případě, že by došlo v bytě k odstranění nenosných příček či některých z nich. Dále se vymezuje (shodně jako ve variantě 3) pro účely výpočtu podlahové plochy bytu a nebytového prostoru pojem byt a nebytový prostor (příčemž způsob výpočtu podlahové plochy bytu i nebytového prostoru bude shodný).

Oproti variantě 3 se nevymezuje podlahová plocha mezonetového bytu, ani zvláštní způsob výpočtu v případě bytu s galerií (zasahující do dalšího podlaží). Nevymezuje se také pojem místnost, protože toto vymezení je potřebné ve variantě 3 pro účely výpočtu podlahové plochy mezonetového bytu a pro výpočet podlahové plochy bytu s galerií zasahující do dalšího podlaží.

V této variantě se nejdříve vymezují pojmy byt a nebytový prostor tak, že:

a) bytem se, jako prostorově oddělenou částí domu rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení; Byt je prostorově ohraničen vstupními dveřmi do bytu včetně zárubní, vnitřními povrchy stěn a podlah místností a prostor tvořících byt, vstupními dveřmi do příslušenství umístěného mimo byt, plochami stěnových pláštů, vnějšími okny, dveřmi z balkonů, lodžii a teras a vnitřními stavebními součástmi ohraničujícími byt;

b) nebytovým prostorem, se jako prostorově oddělenou částí domu rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu a stavebně jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, nejsou-li součástí bytu nebo společných částí. Nebytový prostor je prostorově ohraničen shodně jako byt podle písm. a).

Výpočet podlahové plochy se stanoví tak, že

a) podlahovou plochu bytu nebo nebytového prostoru, jako prostorově oddělené části domu (dále jen „byt“), tvoří jeho celková vnitřní obvodová plocha, se započtením podlahové plochy zastavěné nebo zakryté nenosnými příčkami nebo svislými nosnými konstrukcemi nacházejícími se uvnitř bytu, jakož i podlahové plochy zakryté zabudovanými předměty, jako jsou zejména zabudované skříně ve zdech v bytě, zabudované vany a jiné zařizovací předměty zabudované ve vnitřní ploše bytu; do výměry podlahové plochy se započítává plocha okenních a dveřních ústupků;

b) vypočtená výměra podlahové plochy bytu podle písm. a) se zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že padesát setin m^2 a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než k padesáti setinám m^2 se nepřihlíží;

2.2.2 Části nemovité věci, o nichž se má za to, že jsou společné (společné části)

Tato varianta do určité míry vychází z modifikované a na základě poznatků z praxe doplněné úpravy v § 2 písm. g) stávajícího ZoVB a dále z návrhu úpravy ve vládním návrhu zákona o vlastnictví bytů z r. 2010.

Podle této varianty se shodně s variantou 3 vymezuje jako společná část pozemek (pozemky) tak, že

a) Společnými částmi je pozemek, na němž je dům postaven, schody do domu, venkovní plochy, zpevněné plochy, parkovací plochy, pochozí zpevněné plochy (chodníčky), dláždění, dvory, porosty, dvůr, průjezd, pasáž, sloužící i jiným osobám než vlastníkům jednotek, vchod do metra v podloubí nebo v podchodu domu na pozemku patřícímu k domu.

b) Společnými částmi může být také související pozemek, včetně pozemku na němž jsou umístěny drobné stavby jako zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, klepadlo, výměňková nebo předávací stanice, domovní kotelna, prádelna, sušárna, dále ohrady na

popelnice a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu a dále například oplocení, kolna, altán.

S menšími podrobnostmi oproti variantě 3 se vymezují společné části domu:

Společnými částmi domu jsou zejména veškeré vodorovné a svislé nosné konstrukce, střecha, obvodové zdi včetně oken, okenic a výkladních skříní, izolace, společná technická zařízení domu, zejména kotelny, výměníky tepla, předávací stanice, rozvody tepla, vody, plynu, kanalizace, elektřiny, vzduchotechniky a příslušenství domu, umělecká výzdoba společných částí domu, zápraží, vchody, průčelí, schodiště, chodby, půdy, dále balkony, lodžie, terasy, byť přístupné pouze z konkrétního bytu v jednotce, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje, komíny, výtahy, prostory garážových stání, nejsou-li součástí jednotky, systémy k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, protipožární zařízení, vnitřní vybavení společných prostor vymezené v prohlášení, ve smlouvě o výstavbě nebo v jiném právním jednání vedoucím ke vzniku jednotek;

Společnými částmi je také příslušenství domu, ať jde o věci movité nebo nemovité, které jsou určeny k tomu, aby byly s tímto domem trvale užívány.

2.2.3 Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku (správy společných částí)

Varianta 2 do určité míry vychází z návrhů uplatňovaných na základě poznatků z praxe při tvorbě vládního návrhu zákona o vlastnictví bytů v r. 2010, a je přizpůsobena a doplněna podle dalších zkušeností získaných z odborné praxe a z poradenské činnosti od této doby.

1. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku se rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to rovněž společných částí vyhrazených k výlučnému užívání určitému vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov SVJ nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody, tepla a teplé vody a telekomunikačních zařízení,
- c) administrativní a technické činnosti zajišťující vedení technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení; za tím účelem je SVJ oprávněno vyžadovat od vlastníků jednotek při provádění změn v bytě nebo v nebytovém prostoru zahrnutém v jednotce, poskytnutí dokumentace,
- d) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- e) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek, jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku,

- f) zajišťování služeb, stanovení a vybírání úhrad cen služeb, včetně stanovení záloh a jejich vyúčtování a vypořádání,
- g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání
- h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládá zákon nebo vyplývají ze stanov SVJ a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu se zákonem a stanovami SVJ,
- i) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek podle zákona.

2. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu oprávněna sjednávat smlouvy, především za účelem:

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku a činností s tím spojených,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,
- d) nájmu společných částí domu.

Osoba odpovědná za správu domu zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

3. Pro účely rozvržení příspěvků ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 NOZ se odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, rozumí odměny členů volených orgánů SVJ.

4. V nezbytném rozsahu se stanoví v rámci činností týkajících se správy domu a pozemku také základní principy hospodaření SVJ.

2.2.4 Dělbá působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem ve vyjmenovaných záležitostech

Rozdíl mezi variantou 2 a variantou 3 spočívá v tom, že varianta 2 nezahrnuje výslovnou úpravu týkající se vymezení účelu nabytí nemovitých věcí do vlastnictví SVJ a postupu v případě sjednávání zástavní smlouvy společenstvím k jednotce. (což se navrhuje ve variantě 3 z hlediska extenzivnějšího výkladu zmocnění v § 1222, pokud jde o stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku).

Podle varianty 2 se stanoví (shodně s variantou 3), že

a) v působnosti statutárního orgánu SVJ je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnně částky 10 tisíc Kč, dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 tisíc Kč; to neplatí, pokud stanovy SVJ určí něco jiného;

b) v působnosti statutárního orgánu SVJ je rozhodování o úpravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč na jednu jednotku.

2.3 Varianta 3 – varianta „širší“

(se širším vymezením jednotlivých upravovaných záležitostí)

2.3.1 Výpočet podlahové plochy bytu

Tato varianta vychází (shodně jako varianta 2) z výpočtu podlahové plochy bytu jako celku, tedy z obvodové plochy celého bytu. Výslovně se přitom (shodně jako ve variantě 2) stanoví, že se započítává plocha zastavěná nenosnými příčkami, zařizovacími předměty a také případnými nosnými konstrukcemi umístěnými uvnitř bytu. Cílem je předejít problémům s přepočtem výměry podlahové plochy v případě, že by došlo v bytě k odstranění nenosných příček či některých z nich. Dále se vymezuje (shodně jako ve variantě 2) pro účely výpočtu podlahové plochy bytu pojem byt.

Oproti variantě 2 se navíc vymezuje podlahová plocha mezonetového bytu a zvláštní způsob výpočtu v případě bytu s galerií (zasahující do dalšího podlaží).

Vymezuje se také pojem místnost, protože toto vymezení je potřebné ve Variantě 3 pro účely výpočtu podlahové plochy mezonetového bytu a pro výpočet podlahové plochy bytu s galerií zasahující do dalšího podlaží.

V této variantě se stanoví rozhraní bytu a společných částí domu, dále se vymezuje pojem místnost, a to pro účely výpočtu podlahové plochy mezonetového bytu a bytu s galerií zasahující (přesahující) do dalšího podlaží bytu.

Výpočet podlahové plochy bytu obecně se stanoví shodně jako ve variantě 2, tj. tak, že

a) podlahovou plochu bytu nebo nebytového prostoru, jako prostorově oddělené části domu (dále jen „byt“), tvoří jeho celková vnitřní obvodová plocha, se započtením podlahové plochy zastavěné nebo zakryté nenosnými příčkami nebo svislými nosnými konstrukcemi nacházejícími se uvnitř bytu, jakož i podlahové plochy zakryté zabudovanými předměty, jako jsou zejména zabudované skříně ve zdech v bytě, zabudované vany a jiné zařizovací předměty zabudované ve vnitřní ploše bytu; do výměry podlahové plochy se započítává plocha okenních a dveřních ústupků;

b) vypočtená výměra podlahové plochy bytu podle písm. a) se zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že padesát setin m^2 a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než k padesáti setinám m^2 se nepřihlíží;

Dále se stanoví výpočet podlahové plochy mezonetového bytu a bytu s galerií zasahující do dalšího podlaží tak, že

- a) podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu, tvoří součet obvodových ploch všech místností, vypočtených podle písm. a), s tím, že se započítává také plocha dolního průmětu schodiště;
- b) v případě galerie (zasahující do dalšího podlaží), kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky zasahování do dalšího podlaží po a minimální podchodné výšky galerie nejsou splněny, nezapočte se plocha galerie vůbec;

Souhrnně se pak stanoví (shodně jako ve variantě 2), že

- c) vypočtená výměra podlahové plochy bytu podle písm. a) až c) se zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že padesát setin m^2 a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než k padesáti setinám m^2 se nepřihlíží.

2.3.2 O kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné (společné části)

Tato varianta do určité míry vychází z varianty 2, je však doplněna o výslovné uvedení některých dalších částí domu. Kromě toho se výrazně odlišuje od varianty 2 tím, že vymezuje podrobnosti k některým společným částem domu, u nichž jsou z praxe známy sporné výklady a časté spory mezi vlastníky jednotek na straně jedné a SVJ na straně druhé. Nedůsledné vymezení společných částí má totiž přímý vliv na posuzování, kdy jde o opravy považované za náklady hrazené ze společných prostředků (z příspěvků na správu domu a pozemku) a kdy jde naopak o náklady, které je povinen hradit vlastník jednotky. V řadě případů byly nuceny tyto sporné záležitosti rozhodovat soudy.

Podle varianty 3

- a) Společnými částmi kromě pozemku, na němž je dům postaven, jsou schody do domu, venkovní plochy, zpevněné plochy, parkovací plochy, pochozí zpevněné plochy (chodníčky), dláždění, dvory, porosty, dvůr, průjezd, pasáž, sloužící i jiným osobám

než vlastníkům jednotek, vchod do metra v podloubí nebo v podchodu domu na pozemku patřícímu k domu.

- b) Společnými částmi může být také funkčně související pozemek, včetně pozemku na němž jsou umístěny drobné stavby jako zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, klepadlo, výměňková nebo předávací stanice, domovní kotelna, prádelna, sušárna, dále ohrady na popelnice a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu a dále například oplocení, kolna, altán.
- c) Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 NOZ, jsou vždy
 - ca) veškeré vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, střecha včetně výstupních otvorů, izolace, hromosvody, komíny,
 - cb) zápraží, vchody a vstupní dveře do domu, poštovní schránky, průčelí, schodiště, chodby včetně osvětlení,
 - cc) vnější okna tvořící výplň hlavní svislé konstrukce (obvodové zdi), okenice, balkony, lodžie, terasy, atria i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras, výkladní skříně (výkladce); tyto společné části jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - cd) domovní kotelny, výměňková (předávací) stanice,
 - ce) rozvody tepla a vody včetně požárních rozvodů, rozvody plynu a elektrické energie, kanalizace, odvody splaškových vod, vzduchotechnika, systémy rozvodu a příjmu televizního a rozhlasového signálu, protipožární zařízení, rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu,
 - cf) výtahy ve společných částech a jiná společná technická zařízení domu,
 - cg) půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje, místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt, součást bytu nebo nebytový prostor,
 - ch) vnější požární schodiště, výtahy, bazény, prostory parkovacích míst, pokud nejsou nebytovým prostorem nebo jeho součástí, a příslušenství domu.
- d) Společnými částmi je také příslušenství domu, ať jde o věci movité nebo nemovité, které jsou určeny k tomu, aby byly s tímto domem trvale užívány.
- e) Pro účely vymezení společných částí se dále má za to, že:
 - ea) Podlahy jsou společnými částmi jako technologický celek hlavních nosných konstrukcí a technologických vrstev spojených s těmito hlavními nosnými konstrukcemi, včetně protihlukových, tepelných, hydroizolačních a jiných druhů a typů izolačních vrstev zabudovaných spolu s těmito hlavními nosnými konstrukcemi. Netýká se to podlahových krytin v bytě a všeho, co je technologicky spojeno

s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, ať dřevěných či z jiných materiálů a dále spolu s kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, s různými podsypy, pokud jsou technologicky podle výrobce či dodavatele spojeny s příslušným druhem podlahové krytiny a nezasahují do těch částí podlahy, které jsou společnými částmi. Dále se to netýká podlahových krytin tvořených keramickými či jinými dlaždicemi v bytě, na balkoně, lodžii nebo terase přístupné pouze z bytu, spolu s jejich podložím tvořícím technologický celek včetně izolační vrstvy nebo hydroizolace, apod, a podobných součástí podlahových krytin nezasahujících do těch částí podlahy, které jsou společnými částmi.

eb) Stěny místností bytu tvořené nosnými zdi domu jsou společnými částmi, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnější obložení stěn nebo stropů, dále vyjma konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

ec) Výkladce je společnou částí v rozsahu, v jakém se nachází v rovině nosné (obvodové) zdi domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce; je ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřní stěny nosné zdi do vnitřního prostoru místnosti.

ed) Těleso komínu včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, je společnou částí domu. Vyžaduje-li spotřebič vlastníka jednotky dodatečnou instalaci vyvložkování komínu, nepovažuje se toto vyvložkování za společnou část domu; pořízení tohoto dodatečného vyvložkování však podléhá souhlasu osoby odpovědné za správu domu; tím nejsou dotčeny jiné právní předpisy týkající se bezpečného provozu komínů a jejich revizí.

eh) Přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, dále hlavní rozvody vody, plynu, elektřiny, jsou jako příslušenství domu jeho společnými částmi v tomto rozsahu:

1. Rozvody domovního plynovodu, včetně vnitřních rozvodů až k vyústění do bytu.
2. Domovní rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií.
3. Domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu.
4. Jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části.

5. Rozvody elektrické energie až k bytovým jističům za elektroměrem, rozvody STA a datových sítí až k vyústění do bytu.
6. Veškerá zařízení vzduchotechniky až k vyústění do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je se souhlasem osoby odpovědné za správu domu vlastník jednotky; obdobně to platí pro kterékoliv druhy ventilací.

2.3.3 Podrobnosti týkající se správy domu a pozemku (správy společných částí)

Varianta 3 ve své první části v podstatě vychází z varianty 2 a dále jsou blíže konkretizovány základní správní činnosti při správě domu a pozemku a jsou uvedeny některé další činnosti SVJ při správě domu a pozemku.

Podle varianty 3

1. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy společných částí domu, včetně společných částí vyhrazených k výlučnému užívání určitému vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov SVJ nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody, tepla a teplé vody a telekomunikačních zařízení;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
 - d) zajišťování služeb, stanovení a vybírání úhrad cen služeb, včetně stanovení záloh a jejich vyúčtování a vypořádání;
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládá zákon nebo vyplývají ze stanov SVJ a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek, přijatých v souladu se zákonem a stanovami SVJ,
 - f) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek podle zákona.

2. Správou domu a pozemku se rozumí také činnosti spojené s přípravou a realizací změn společných částí domu formou nástavby a přístavby nebo změny v užívání stavby, a činnosti spojené s vybudováním, udržováním nebo zdokonalováním zařízení ve společných částech domu nebo na pozemku ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek nebo ve vlastnictví společenství.

3. Správou domu a pozemku je dále zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení, jak stanoví jiné právní předpisy a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu; za tím účelem je společenství oprávněno vyžadovat od vlastníků jednotek při provádění změn v bytě nebo v nebytovém prostoru zahrnutém v jednotce poskytnutí dokumentace;

4. V rámci činností správy domu a pozemku zajišťuje osoba odpovědná za správu domu také řádné hospodaření s finančními prostředky a zejména přitom zajišťuje také:

- a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), placené formou záloh,
- b) vedení evidence plateb vlastníků jednotek, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a dále k činnosti SVJ, pokud vzniklo,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, vedení účetnictví v souladu s jinými právními předpisy,
- e) vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek, vzniklo-li toto společenství.
- f) včasné vymáhání plnění povinností uložených oprávněně vlastníkům jednotek osobou odpovědnou za správu.

5. Správu domu spočívající v činnostech spojených s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužící všem spoluvlastníkům domu, je oprávněna osoba odpovědná za správu domu zajišťovat teprve po schválení změny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám v údajích o určení a popisu společných částí všemi dotčenými vlastníky.

6. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu oprávněna sjednávat smlouvy, především za účelem:

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku a činností s tím spojených,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,

d) nájmu společných částí domu.

Osoba odpovědná za správu domu zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

7. Pro účely rozvržení příspěvků ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 NOZ se odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, rozumí odměny členů volených orgánů SVJ.

8. Osoba odpovědná za správu domu je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „smlouva se správcem“).

8.1. Smlouva se správcem musí alespoň obsahovat:

- a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b. určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení osobě odpovědné za správu domu, pokud byl správce zmocněn k jejich uzavírání,
- d. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění vlastníků jednotek zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění vlastníků jednotek zprávu o své činnosti a předat výboru SVJ nebo správci všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f. další náležitosti stanovené shromážděním vlastníků jednotek.

8.2. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění vlastníků jednotek.

8.3. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů SVJ stanovená zákonem a určená ve stanovách SVJ, ani působnost správce, nevzniklo-li SVJ.

9. V nezbytném rozsahu se stanoví v rámci činností týkajících se správy domu a pozemku také základní principy hospodaření SVJ.

2.3.4 Dělbá působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem ve vyjmenovaných záležitostech

Ve variantě 3 se stanoví shodně s variantou 2 způsob výpočtu výše částky, představující náklady na opravy či stavební úpravy společných částí a dále představující náklady na pořízení věcí do vlastnictví SVJ a na jejich zcizení či zatížení, při jejímž překročení náleží rozhodování do působnosti shromáždění (a nikoliv do působnosti statutárního orgánu SVJ).

Podle varianty 3 (pod písm. a/ a b/ shodně s Variantou 2) se stanoví, že:

a) v působnosti statutárního orgánu SVJ je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnně částky 10 tisíc Kč, dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 tisíc Kč; to neplatí, pokud stanovy SVJ určí něco jiného;

b) v působnosti statutárního orgánu SVJ je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku v kalendářním roce, pokud stanovy neurčí jinak

Dále se podle varianty 3 stanoví, že

c) k nabytí zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví SVJ nebo k jinému nakládání s nimi, může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jedině, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárnímu orgánu SVJ nepřísluší;

d) ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jedině pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek; rozhodování v této záležitosti statutárnímu orgánu SVJ nepřísluší.

2.4 Varianta 4 – „kombinovaná“

(kombinace stávající varianty 2 a 3)

Varianta 4 byla zpracována na základě konzultací a poznatků získaných v rámci vyhodnocení procesu.

2.4.1 Pro právní úpravu výpočtu podlahové plochy bytu použít širší variantu 3, uvedenou pod bodem 2.3.1, která je oproti variantě 2 rozšířena o způsob výpočtu podlahové plochy mezonetového bytu a bytu s galerií, přesahující do dalšího podlaží.

2.4.2 Pro právní úpravu záležitosti, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné (všem vlastníkům jednotek v domě) použít rovněž širší variantu 3, uvedenou pod bodem 2.3.2. Tato varianta do určité míry vychází z varianty 2, je však doplněno vymezení podrobností k některým společným částem domu, u nichž jsou z praxe známy rozporné výklady v praxi, což se pak projevuje ve vzájemně rozporných stanoviscích při určování, kdy se náklady na údržbu a opravy hradí ze společných prostředků (tvořených z příspěvků na správu domu a pozemku) a naopak, kdy jde o povinnost vlastníka jednotky.

2.4.3 Pro právní úpravu podrobností, týkajících se správy domu a pozemku (správy společných částí) použít užší variantu 2, uvedenou pod bodem 2.2.3 s použitím jen některých prvků varianty 3 a ponechat tak větší prostor pro úpravu v pravidlech pro správu

domu a pozemku v prohlášení nebo ve stanovách SVJ, s ohledem na různorodost stavebně technických řešení domů a potřebu přihlednutí vždy ke konkrétní stavebně technické situaci v domě.

2.4.4 Pro právní úpravu dělby působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a statutárním orgánem ve vyjmenovaných záležitostech (podle § 1208 písm. f/ bod 7 a písm. g/ bod 2 NOZ) použít širší variantu 3 uvedenou pod bodem 2.3.4.

Oproti variantě 2 se zde doplňuje výslovná úprava týkající se vymezení účelu pro nabytí nemovitých věcí do vlastnictví SVJ a dále se týkající postupu v případě, kdy SVJ sjednává zástavní smlouvu k jednotce či k více jednotkám se souhlasem dotčených vlastníků jednotek.

3. Vyhodnocení nákladů a přínosů

3.1 Identifikace nákladů a přínosů

Vymezení oblastí a skupin dotčených regulací

Dopady navrhovaných variant jsou zde vyhodnoceny jak z hlediska celé společnosti, tak i z hlediska jednotlivých společenských skupin, sektorů ekonomiky, firem podle velikosti, orgánů státní správy a samosprávy apod.

Jsou identifikovány oblasti a skupiny, na které bude mít navrhované řešení dopad. Pro přehlednost jsou zahrnuty také oblasti a skupiny, na které pravděpodobně jednotlivé varianty vliv mít nebudou.

Navrhované varianty dopadají do oblastí:

Oblasti/varianty	1. nulová	2. „užší“	3. „širší“	4. „kombinovaná“	
Trh s byty	N	SP	SP	P	Posílení právní jistoty
Vlastnická práva	N	BD	SP	P	- dtto-
Administrativní zátěž	N	SN	SP	P	Snížení dopadů soudních sporů
Mezinárodní závazky v oblasti lidských práv a LZPS	N	SP	SP	P	
Spravedlnost	N	SP	SP	P	Posílení právní jistoty
Veřejné finance	N	SN	SP	P	

Navrhované varianty dopadají na skupiny:

Skupiny/varianty	1. nulová	2. „užší“	3. „širší“	4. „kombinovaná“	
Vlastníci bytů	N	SN	SP	P	Posílení právní jistoty
Bytová družstva	N	SP	SP	P	--dtto--
Orgány státní správy	N	SN	SP	P	Přehlednost a srozumitelnost právní úpravy
Orgány samosprávy	N	SN	SP	P	

Při identifikaci dotčených oblastí a subjektů byla dodržována níže uvedená pravidla:

- identifikováni jsou jak ti, co návrhem „získávají“, tak ti, co návrhem „ztrácejí“,
- rozlišuje se, zda se jedná o pozitivní (P), spíše pozitivní (SP), negativní (N), spíše negativní (SN) dopad a bez dopadu (BD)

3.2 Náklady a přínosy

Identifikace nákladů a přínosů všech variant – bodové hodnocení variant

náklady: výrazné *, přiměřené **, nízké ***, žádné ****

přínosy: významné ****, přiměřené/ ne příliš významné***, nízké **, žádné *

Varianta	Náklady Přínosy	Dopady				Výsledek	Součet výsledků	Pořadí
		sociální	ekonomické	Implementace	právní jistota			
1	Náklady	*	*	*	*	4	8	4
	Přínosy	*	*	*	*	4		
2	Náklady	*	*	***	***	8	16	3
	Přínosy	**	**	**	**	8		
3	Náklady	***	***	**	**	10	22	2

	Přínosy	***	***	***	***	12		
4	Náklady	****	****	****	****	16	32	1
	Přínosy	****	****	****	****	16		

3.3 Vyhodnocení variant

Varianta 1 - „nulová“

Nebyla s ohledem na zmocnění k vydání předpisu podle § 1222 NOZ zvažována

Varianta 2 – „užší“

Přínosy

Ve variantě 2 se navrhuje užší vymezení upravovaných záležitostí s menšími podrobnostmi zejména při vymezení společných částí nemovité věci formou vyvratitelné domněnky a při stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku. Tudiž se ponechává větší prostor pro původce prohlášení a později osoby vykonávající správu domu.

Náklady

Užší vymezení společných částí domu, byť formou vyvratitelné domněnky může znamenat, že řada původců prohlášení bude v těchto dokumentech zachovávat nejistotu, která dosud v případě některých částí domu vede k řadě problémů a soudních sporů neboť i nadále nebude jasné co je společné a co ne. V případě vymezení podlahové plochy bytu v jednotce užší varianta nepokrývá veškeré otázky, které byly dosud řešeny formou výkladů a způsobovaly v praxi problémy (výpočet plochy mezonetových bytů, či bytů s galeriemi).

Varianta 3 – „širší“

Přínosy

Varianta 3 je víceméně návodným řešením řady dosud sporných otázek a problémů vyskytujících se v praxi, a to zejména při výpočtu podlahové plochy atypických místností, a dále při stanovení, o kterých částech domu se má za to, že jsou společné. Podrobný výčet těchto společných částí domu může být návodem pro původce prohlášení, které části domu by měly být v prohlášení řešeny, i když nemusí být označeny jako společné části domu.

Náklady

Přílišná podrobnost úpravy.

Varianta 4 – „kombinovaná“

Přínosy

Varianta 4 vychází z varianty 3, pouze se navrhuje užší vymezení upravovaných záležitostí při stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku. Tudíž se ponechává větší prostor pro původce prohlášení a později osoby vykonávající správu domu.

Náklady

Přílišná podrobnost úpravy.

4. Návrh řešení

Zpracování návrhu nařízení vlády, kterým se provádějí některá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, týkajících se bytového spoluvlastnictví.

4.1 Stanovení pořadí variant a výběr nejvhodnějšího řešení

Po provedených pracovních jednáních a konzultacích s konzultačními místy uvedenými v části 7 a dále se Sdružením na ochranu nájemníků (SON) se s ohledem na vyhodnocení nákladů a přínosů a rizik u jednotlivých variant **navrhuje k realizaci varianta 4.**

5. Implementace doporučené varianty a vynucování

5.1 Implementace

Varianta 2 až 4 – vyžaduje přijetí nového právního předpisu.

5.2 Vynucování

Respektování zákonné soukromoprávní úpravy je zajištěno mechanismy soudnictví, přičemž právní rámec je dán právním řádem.

6. Přezkum účinnosti regulace

Zpětná vazba bude realizována především následujícími institucionalizovanými formami:

1. Prostřednictvím pravidelných Konzultačních dnů Ministerstva pro místní rozvoj k bytové problematice, které se konají (zdarma) pro zástupce obcí, správců bytového fondu a bytová družstva.
2. Pravidelnými konzultacemi s družstevními svazy.
3. Na základě rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.

7. Konzultace a zdroje dat

Konzultace ze strany Ministerstva pro místní rozvoj jako gestora řešení úkolu byly prováděny následujícími způsoby:

Konzultační místa

SČMBD

Sdružení bytových družstev a SVJ ČR

Družstevní marketingové sdružení

Odborník z realitní a správcovské praxe

Sdružení nájemníků ČR

Central Europe holding.

Dotazy:

1) Které variantě dáváte přednost - **Varianta 2 - užší**

Varianta 3 - širší

2) Pokud navrhuje změny nebo doplnění uveďte prosím konkrétní návrhy

Rámec možností návrhů je dán zmocňovacím ustanovením § 1222 NOZ.

SČMBD

JUDr. Ivana Šimonková, Ing. Lenka Haráková

Obecně se SČMBD přiklání k variantě 3, avšak ve věci správy domu se přiklání k variantě 2, která bude doplněna o jednotlivé speciální návrhy.

Kromě doplnění varianty 2 o jednotlivé body, upozornila Ing. Haráková na nutnost řešit případné finanční investice, např. bankovní vklady, podílové listy, nákup cenných papírů atd. Dále upozornila na otázku příjmů společenství vlastníků jednotek, např. bankovní úroky, přijaté sankce, náhrada škod, nájemné ze společných částí atd.

Dále bylo navrženo doplnění smlouvy o nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Což bylo následně posouzeno, jako činnost jdoucí nad rámec správy společných částí nemovité věci a proto odmítnuto.

Sdružení bytových družstev a SVJ ČR

JUDr. František Lébl

Obecně se SMBD přiklání k variantě 3, avšak ve věci správy domu se přiklání k variantě 2, která bude doplněna o jednotlivé speciální návrhy.

SMBD uplatnilo připomínku týkající se vymezení společných částí domu, zejména v otázkách movitých věcí, výkladců, vyvložkování tělesa komínu, centrálního vytápění a zařízení vzduchotechniky.

Dále byly navrženy připomínky týkající se smlouvy s osobou odpovědnou za správu domu. Tato smlouva však vzhledem k uplatnění varianty 2 nebude upřednostněna.

Ve věci výpočtu podlahové plochy uplatnilo SMBD názor, že by se při započítávání podlahové plochy neměly zohledňovat zkosené plochy.

Družstevní marketingové sdružení

JUDr. Marek Novotný, Mgr. Kroh

Obecně se DMS ČR přiklání k variantě 3, avšak ve věci správy domu se přiklání k variantě 2, která bude doplněna o jednotlivé speciální návrhy.

DMS ČR uplatnilo připomínky týkající se vymezení pojmů, především v otázce bytu, místnosti a příslušenství. Dále byly navrženy úpravy v otázce pokuty, jejího právního ukotvení a v jakých případech by mohla být užita. Dále pak, kdo pokutu bude ukládat.

V otázce správy domu byla uplatněna připomínka k působnosti statutárního orgánu SVJ, rozhodování o úpravách společných částí nemovité věci, aby náklady nepřevýšily částku 1 000,- Kč na jednotku, přičemž nepřevýšily částku 50 000,- ročně.

Odborník z realitní a správcovské praxe

Pavel Janeba

Obecně se také přiklání k variantě 3, avšak ve věci správy domu se přiklání k variantě 2, která bude doplněna o jednotlivé speciální návrhy.

Pan Janeba uplatnil připomínky týkající se správy domu, zejména k vymezení částky, která má být stanovena v nařízení vlády, se kterou bude disponovat SVJ. Uvedl, že kritériem by mohlo být určité procento z ročního rozpočtu na údržbu, opravy a stavební úpravy společných částí nebo jejich kombinace.

Sdružení nájemníků ČR

Ing. Milan Taraba

Obecně se přiklání k variantě 3, kterou pro praxi považuje za velmi přínosnou z hlediska případných nejasností a sporů.

Central Europe holding

Central Europe holding se v konzultacích k materiálu nikterak nevyjádřil.

8. Kontakt na zpracovatele RIA

JUDr. Pavla Schödelbauerová

vedoucí právního oddělení

odbor politiky bydlení

tel: 224 861 250

e-mail: pavla.schodelbauerova@mnr.cz