

# **Bytová družstva - Společenství vlastníků bytových jednotek** (nejčastější dotazy a odpovědi zohledňující nový občanský zákoník účinný od 1. ledna 2014)

## **1. Může veřejný ochránce práv prošetřit jednání společenství vlastníků jednotek?**

Společenství vlastníků jednotek („společenství vlastníků“) je právnickou osobou oprávněnou jednat v záležitostech správy společných částí domu. Společenství vlastníků není úřadem ani institucí vykonávající státní správu, tudíž se na ně působnost ochránce nevztahuje. Ochránce proto nemůže prošetřovat postup společenství vlastníků.

## **2. Může mi ochránce pomoci při sporu se společenstvím vlastníků?**

Ne, protože se jedná o soukromoprávní vztah. Spory plynoucí z tohoto vztahu je oprávněn rozhodovat pouze soud. Ochránce není oprávněn ani k poskytování právních služeb ve smyslu udělování právních porad, sepisování listin, zpracovávání právních rozborů a dalších forem právní pomoci.

## **3. Jak se stanoví podíly na společných částech?**

Nově lze podíly na společných částech určit se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné. Teprve nedojde-li k takovému určení, platí dosud tradiční stanovení podílu<sup>1</sup> poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

## **4. Je k provedení oprav společných částí domu vždy nutný souhlas všech vlastníků jednotek?**

Ne. Do 31. prosince 2013 pro běžné opravy fasád a střešních či pro zateplování domu postačoval souhlas **tříčtvrtinové většiny** vlastníků. Souhlasu všech vlastníků jednotek bylo zapotřebí k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby (např. zřízení podnikatelské provozovny ve sklepě či kočárkárny domu) nebo o změně stavby (např. výstavba nového podlaží).

Nový občanský zákoník v ustanovení § 1206 odst. 2 vyžaduje k přijetí rozhodnutí shromáždění **souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek**, ledaže stanovy společenství vlastníků nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů (počet hlasů odpovídá velikosti podílu vlastníka jednotky).

Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek s většinou hlasů. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, občanský zákoník počítá s možností rozhodovat mimo zasedání (v jiných případech lze takto rozhodovat, pouze pokud to připouští stanovy). Zde je pro rozhodnutí vyžadována **většina hlasů všech vlastníků jednotek** (nestaví-li stanovy vyšší počet hlasů).<sup>2</sup>

## **5. Některé služby (např. výtah, kočárkárnu) v domě s bytovými jednotkami nevyužívám. Musím za ně platit?**

Ano, v souladu s ustanovením § 1180 občanského zákoníku přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku (správu, provoz a opravy společných částí domu) ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud nebylo určeno jinak (ve stanovách, ve smlouvě o výstavbě, příp. v prohlášení o rozdělení domu). Občanský zákoník počítá s modifikací výše příspěvků zejména v případě, kdy je některá ze společných částí vyhrazena jen některému vlastníku k výlučnému užívání.

Nově se odlišují některé platby, jejichž výše se neváže na výši podílu, a proto je hradí všichni vlastníci **ve stejné výši**. Jde o příspěvky určené na odměňování osoby, která spravuje dům, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a podobné náklady na vlastní správní činnosti.

<sup>1</sup> Do 31. prosince 2013 jediný možný způsob stanovení podílu.

<sup>2</sup> Navíc, pokud by se rozhodnutím měnila všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

**6. Je společenství plátcem pojistného na zdravotní pojištění vlastníků jednotek, kteří jsou odměňováni z důvodu svého členství v orgánech společenství?**

Pokud mají být vlastníci jednotek odměňováni z důvodu svého členství v orgánech společenství, jsou plátcí pojistného na zdravotní pojištění. Společenství je pak plátcem části pojistného za tyto osoby a je povinno přihlásit sebe i tyto osoby zdravotní pojišťovně, předkládat jí měsíční přehledy o platbě pojistného a odvádět pojistné. Výše uvedené však neplatí, pokud vlastník jednotky pro společenství vykonává činnost (odlišnou od činnosti vyplývající z jeho případného členství v orgánech společenství) na základě dohody o provedení práce (nepřevyšuje-li příjem 10.000,- Kč měsíčně) nebo dohody o pracovní činnosti s měsíčním příjmem nepřesahujícím 2.500,- Kč.

**7. Je pravda, že podle nového občanského zákoníku potřebuji ke zřízení zástavního práva ke své jednotce souhlas společenství vlastníků jednotek?**

Ne. Ustanovení § 1208 písm. g) bod 4 nového občanského zákoníku, který do působnosti shromáždění řadí i udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, se vztahuje na situace, kdy společenství zajišťuje svůj dluh jednotkou, která není v jeho vlastnictví (zřizuje zástavní právo k cizí věci). **Vlastník jednotky může zřídit zástavní právo ke své jednotce (tj. ke své vlastní věci) i nadále bez souhlasu společenství vlastníků.** K tomuto výkladu dospěla i Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti (viz <http://obcanskyzakonik.justice.cz>).