

**Společenství vlastníků jednotek Bratislavská
1488, Praha**

*k rukám pana Ing. Roberta Kuzmy, předsedy
výboru*

Bratislavská 1488/6
102 00 Praha 10 Hostivař

Vaše značka

Naše značka

Vyřizuje

V Praze dne

Mgr. Pospíšil

14.11.2017

Věc: právní stanovisko k vymezení balkónů, lodžii a teras jakožto součástí jednotek či jakožto společných částí domu, k vymezení oken jakožto součástí jednotek či jakožto společných částí domu, a právní stanovisko k hrazení nákladů na údržbu těchto částí nemovitosti

Vážený pane předsedo výboru,

k problematice, zda jsou v domě č.p. 1488 situovaném na pozemku č.parc. 1818/217, v k.ú. Hostivař, obec Praha, na adrese Bratislavská 1488/6, Praha 10 (dále také „Dům“), kterýžto Dům jest prohlášením vlastníka budovy rozdělen na (bytové a nebytové) jednotky a společné části domu, balkóny a lodžie vymezeny jako součást jednotek či jako společné části domu, a kdo tedy nese náklady na úklid, údržbu či potřebné opravy balkónů a lodžii v uvedeném domě, zda vlastníci příslušných jednotek, ze kterých je příslušný balkón či lodžie přístupný, či společenství vlastníků jednotek existujícího v Domě (tedy Společenství vlastníků jednotek Bratislavská 1488, Praha, IČ 28217144 - dále také „SVJ“), zastávám po prostudování dostupných dokumentů následující právní názor:

Z prohlášení vlastníka budovy, které mám k dotčenému Domu k dispozici, a kterým byl dotčený Dům rozdělen na (bytové a nebytové jednotky) a společné části Domu, které byly společně s vkladem tohoto prohlášení vlastníka budovy vloženy do katastru nemovitostí, je patrné, že se jedná o prohlášení vlastníka budovy učiněné a do katastru nemovitostí vložené tzv. „postaru“, tedy dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v tehdy platném a účinném znění, a to ve znění změny prohlášení vlastníka budovy pod sp.zn. V-55612/2006 (dále také „Prohlášení“). V zákonném režimu takto učiněného prohlášení vlastníka budovy, mohly být po právní stránce balkóny a lodžie vymezeny jak jako součást (příslušenství) jednotek – viz. rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 2/2004-214 - tak jako společné části domu. Podmínkou pro to, aby byly balkóny či lodžie vymezeny jako součást (příslušenství) jednotek je skutečnost, že by musely být takto v Prohlášení výslovně uvedeny – tedy při vymezení konkrétních jednotek by musely být výslovně uvedeny jako součást jednotek. Pokud by takto vymezeny nebyly a pokud by tedy nebyly uvedeny jako součást dotčených jednotek, byly by lodžie a balkóny v Domě vymezeny jako společná část Domu, a to ať by byly výslovně v Prohlášení jako společná část Domu uvedeny, anebo ať by nebyly uvedeny vůbec – ani jako součást dotčených jednotek ani jako společná část Domu – v tomto případě by bylo nutno na ně nahlížet jako na součást vnějšího pláště budovy a tedy společnou část Domu. Po podrobném pročtení Prohlášení (ve znění jeho změny) je nutno konstatovat, že veškeré bytové a nebytové jednotky jsou vymezeny v části B. Prohlášení, které v části čísel jednotek, jejich pojmenování, umístění v Domě, popisu jednotek a jejich příslušenství, podlahové plochy, spoluvlastnických podílů a popisu vybavení, odkazuje na tabulkovou část

Prohlášení. Z tabulkové části Prohlášení je patrné, že lodžie, balkóny I., balkóny II. a balkóny III., jakož i terasy I. a terasy II. jsou uvedeny jako příslušný sloupec znamenající příslušnou položku – prostor – ze kterých se skládá dotčená jednotka. U každé z takto specifikovaných jednotek je pak v příslušném sloupci uvedeno, zda obsahuje lodžii, balkón I., balkón II., balkón III., terasu I. či terasu II., a to tak, že je u příslušné jednotky v příslušném sloupci uvedena konkrétní výměra některého z výše uvedených prostor. Z výše uvedeného je patrné, že v Prohlášení jsou lodžie, balkóny i terasy vymezeny výslovně jakou součástí vždy konkrétní jednotky vymezené v Domě s uvedením přesné výměry toho kterého prostoru. Takto jsou tedy jednotky vymezeny i v katastru nemovitostí, neboť Prohlášení samozřejmě bylo vloženo do katastru nemovitostí, na základě čehož byl Dům rozdělen na jednotky a společné části Domu, a v neposlední řadě s výše uvedeným koresponduje skutečnost, že lodžie, balkóny i terasy jsou uvedeny jako součásti jednotek v příslušných kupních smlouvách mezi developerem (který jako vlastník celé budovy učinil a do katastru nemovitostí vložil Prohlášení) a kupujícími – nabyvateli těchto jednotek.

S výše uvedenou právní kategorizací balkonů, lodží a teras souvisí i skutečnost, že náklady na údržbu a opravy či jiné stavební úpravy, případné modernizace či rekonstrukce, atp. hradí vlastníci příslušné jednotky, již je příslušný balkon, lodžie či terasa součástí, stejně jakoby se jednalo o údržbu a opravy či jiné stavební úpravy jakékoliv jiné součástí jednotky, samozřejmě pod podmínkou, že výše uvedeným není zasahováno do společných částí Domu a vymezení jednotek jako takových v Prohlášení.

Co se týče odpovědnosti za faktický technický stav balkonů, lodží a teras v Domě, nesou tuto odpovědnost vlastníci příslušné jednotky, již je příslušný balkon, lodžie či terasa součástí. Tím není dotčena odpovědnost SVJ za stav společných částí Domu – tedy takových částí společných částí Domu, které s balkóny, lodžemi a terasami souvisí a na ně navazují – typicky plášť budovy / Domu, přičemž za SVJ je tato agenda údržby, opravy či jiných stavebních úprav pláště budovy jakožto společné části Domu v gesci příslušného orgánu SVJ (shromáždění vlastníků jednotek či výboru) dle ve stanovách rozdělených kompetencí těchto orgánů.

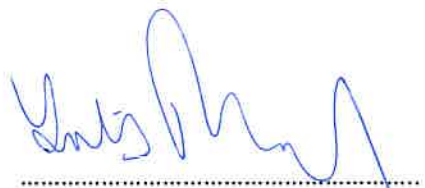
Co se týče závěru o právní kategorizaci oken, je nutno uvést, že okna nejsou v Prohlášení výslovně uvedena ani jako součást jednotek ani jako společná část Domu. S ohledem na skutečnost, že Prohlášení bylo učiněno tzv. „postaru“, tedy dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., je nutno aplikovat na okna v Domě konstantní stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, do jehož působnosti spadá problematika bytového vlastnictví, a rozdělit okna tak, že jejich vnitřní část (tedy první tabulku skla/plastu a příslušnou vnitřní část okenního rámu) je nutno považovat za součást příslušných jednotek, přičemž jejich vnější část (tedy druhou tabulku skla/plastu a příslušnou vnitřní část okenního rámu) je nutno považovat za součást vnějšího pláště Domu a tedy za společnou část Domu. Z uvedeného závěru vyplývá i skutečnost, kdo nese náklady na údržbu a opravy oken, jakož i odpovědnost za jejich technický stav, tak, jak je uvedeno níže.

Náklady na údržbu a opravy či jiné stavební úpravy, případné modernizace či rekonstrukce těch částí oken, které jsou společnými částmi Domu, hradí nikoliv vlastníci příslušné jednotky, ze které jsou konkrétní okna přístupna, nýbrž všichni spoluvlastníci společných částí Domu prostřednictvím SVJ existujícího v Domě, a to z finančních prostředků získaných z příspěvků, které byli jednotliví vlastníci jednotek v Domě povinni hradit SVJ dle ustavení § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, do 31.12.2013 (příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku) a z finančních prostředků získaných z příspěvků, které jsou jednotliví vlastníci jednotek v Domě povinni hradit SVJ dle ustavení § 1180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, od 1.1.2014 (příspěvky správu domu a pozemku). Náklady na údržbu a opravy či jiné stavební úpravy, případné modernizace či rekonstrukce těch částí oken, které jsou součástí jednotek, hradí vlastníci příslušné jednotky, ze které jsou konkrétní okna přístupna.

S tímto rozdělením hrazení nákladů na údržbu a opravy či jiné stavební úpravy, případné modernizace či rekonstrukce příslušných částí oken koresponduje i to, který subjekt nese odpovědnost, za stav příslušné části oken – v případě, kdy jsou společnou částí Domu nese tuto odpovědnost SVJ, a v případě,

kdy jsou součástí jednotky, nese tuto odpovědnost příslušný vlastník. U části oken, které jsou společnou částí Domu, je odpovědnost za jejich faktický technický stav limitována jednak ztíženou možností zjistit nevyhovující faktický technický stav těchto částí oken, neboť k nim nemá běžně – fakticky - přístup nikdo jiný než uživatelé dotčené jednotky, a jednak možností potřebnou opravu těchto částí oken skutečně provést. SVJ, resp., výbor, tedy bude za nevyhovující faktický technický stav těchto částí oken a jím zapříčiněnou škodu či újmu na zdraví osob odpovědné pouze v případě, kdy 1) tento stav byl nahlášen uživatelem dotčené jednotky, ze které jsou okna přístupna, nebo je špatný technický stav těchto částí oken takové povahy, že je zjistitelný i zvenku, a 2) za podmínky, že vlastníci dotčené jednotky poskytují SVJ součinnost pro zajištění provedení opravy tohoto špatného technického stavu oken (tedy např. nezamezují v přístupu do jednotky za účelem naplánování a provedení opravy, atp.).

S pozdravem,



Mgr. Lukáš Pospíšil, advokát
AK MAJER & PARTNERS

