

VÝLUČNÉ UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

Společné části domu jsou, jak již vyplývá ze samotného označení, prostory domu, které jsou společné všem vlastníkům jednotek. Každý z vlastníků má právo tyto prostory užívat, nesmí však jinému vlastníku v užívání jakýmkoliv způsobem a v jakémkoliv rozsahu bránit, ani společné části jakkoliv ohrozit, měnit či poškodit (§ 1175 odst. 1 občanského zákoníku).

Na rozdíl od klasického spoluvlastnictví je údržba a opravy společných částí u bytových domů, jejichž správa je svěřena SVJ, ze zákona povinnou zajistit SVJ. Údržba a opravy domu jsou však často zdrojem svárů v rámci SVJ. V řadě případů totiž není jasné, co vše do společných částí domu vůbec spadá a kdo je tudíž povinen k opravám té které části domu. Nelze přitom vůbec vycházet z toho, zda jsou některé části užívány společně anebo výlučně některými vlastníky. Zákon totiž výslovně některé části domu přístupné pouze z některé jednotky v domě zahrnuje mezi společné části domu. Jedná se o tzv. společné části s výlučným užíváním.

Pro odlišení jednotlivých částí domu je v první řadě třeba vycházet z prohlášení vlastníka, které vymezuje jak jednotlivé jednotky v domě, tak společné části. V některých případech však není prohlášení co do rozsahu společných částí dostatečně určité. Hranice mezi částmi domu, které lze považovat za součást jednotky, a společnými částmi může splývat. Není-li zde jistota, je třeba dále vycházet z obsahu stanov SVJ a zákona.

Občanský zákoník výslovně upravuje tzv. společné části nemovité věci, kterými jsou dle § 1160 odst. 1 alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Toto vymezení je velmi obecné a nechává dále prostor pro širší úpravu v prohlášení. Společnými tedy mohou být za určitých okolností i takové části, které nemají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi části, které jsou vždy společnými částmi, jsou zahrnuty 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 (§ 1160 odst. 2 OZ). Zákon dále výslovně označuje za společnou i část, která je některému vlastníku jednotky přenechána k výlučnému užívání.

Konkrétní vymezení společných částí domu ale najdeme v nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (vodorovné a svislé konstrukce, střecha, komíny, schody apod.). V § 5 odst. 1 písm. f) tohoto nařízení jsou poté výslovně zmíněny společné části, které jsou vždy ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků, a to balkony, lodžie, terasy a atria, které jsou přístupné pouze z bytu. V ostatních případech budou společnými částmi s výlučným užíváním jen ty části domu, jejichž výlučné užívání bude zaznamenáno v prohlášení. Dodatečného vymezení společné části s výlučným užíváním v rámci prohlášení lze dosáhnout na základě dohody o změně prohlášení. Tuto dohodu by ale museli uzavřít všichni vlastníci jednotek.

Výlučné užívání některé společné části domu je nicméně možné sjednat i na základě dohody o užívání společné věci, ve které budou vymezeny podmínky tohoto užívání, zejména doba trvání, úplata za užívání, povinnost spravovat jím užívanou část domu apod. Tato dohoda ale může být smluvními stranami při splnění podmínek této dohody či v případech stanovených zákonem kdykoliv ukončena a nemá tedy trvalý charakter jako v případě výlučného užívání zapsaného v prohlášení.

Z výše uvedeného vymezení společných částí domu vyplývá, že ačkoliv mohou být některé části domu výlučně přístupné jen z některých jednotek, neznamená to automaticky, že je taková část součástí jednotky, ze které je do ní výhradní přístup a že by měl údržbu a opravy zajišťovat vlastník příslušné jednotky.

Pokud jde o údržbu a opravy společných částí ve výlučném užívání, platí sice dle § 1175 odst. 2 občanského zákoníku, že vlastník jednotky je povinen udržívat kromě svého bytu také společné části ve výlučném užívání, i přesto je ale údržba a opravy společných částí zásadně povinnou zajistit SVJ. Vlastník s výlučným užíváním je povinen zmíněné části udržívat jen v zákonem vymezeném rozsahu (jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu). Obecně jsou však údržba a opravy společných částí hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku (§ 1180 odst. 1 občanského zákoníku), na kterých se vlastníci v naprosté většině případů podílí dle svých podílů na společných částech. Není přitom automaticky zohledněno, že budou z příspěvků hrazeny i opravy společných částí, které mohou užívat jen někteří vlastníci.

“

Zákon nicméně reflektuje tuto nerovnost mezi vlastníky, když uvádí, že by výše příspěvků měla být vlastníkům s výlučným užíváním stanovena se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění výlučně užívané části a povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Shromáždění tedy může rozhodnout o výši příspěvků vlastníků s výlučným užíváním s ohledem na výše zmíněná kritéria.

”