

## **Dotaz do právní poradny č. 1.**

### **Použití prostředků z FO SVJ na výměnu oken v jednotlivých jednotkách.**

Skutková situace v domě byla taková, že na schůzi shromáždění vlastníků jednotek konané dne 17.1.2006, bylo ve věci výměny oken přijato usnesení:

Všichni přítomní vlastníci jednotek schválili návrh výboru SVJ vyměnit do pěti let špaletová okna do Blodkovy ulice a Škroupova náměstí za nová v obdobném provedení. Špaletová okna, event. eurookna, event. i s dvojskly. Výměna bude hrazena z FO. Termín do konce roku 2011.

V současné době jeden z vlastníků začal tvrdit, že sice bylo jednáno o výměně oken a o placení z FO, ale nejednalo se, jak bude výměna z FO platit. Navrhl toto řešení:

Při výměně 2 oken bude platit majitel bytu měsíčně stávající poplatek do FO. Za každé další okno měsíčně o 200,-Kč více. Kdo má jedno okno, o 200,-Kč méně, kdo nemá žádné okno (myšleno do ulice nebo náměstí) o 400,-Kč méně. Délku placení určuje cena oken.

Vlastník jednotky chce projednat jeho návrh na schůzi SVJ.

Vedle výše uvedeného usnesení shromáždění SVJ jsou významné další skutečnosti:

Výměna oken na vnitřní fasádě domu proběhla v rámci výstavby půdních bytů a obnovy domu v letech 2005 – 2006 - hrazeno z FO bez rozlišení počtu oken.

V rámci téže půdní výstavby proběhla oprava (údržba) oken do Blodkovy ulice a Škroupova náměstí – hrazeno z FO bez rozlišení počtu oken.

V prohlášení vlastníka budovy jsou jako společné části domu určeny:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo
- b) střecha
- c) hlavní svíslé a vodorovné konstrukce
- d) vchody, výtah
- e) schodiště, chodby, okna a dveře ve společných částech budovy
- f) sklepní místnost
- g) rozvody a vedení vody, odpadu, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace,
- h) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů, komíny a světlíky.

V popisu jednotlivých jednotek není zmíněn počet oken. Tazatel je toho názoru, že okna jsou společnou částí budovy, neboť jsou umístěna v obvodovém zdivu budovy.

Vlastník jednotky nemá zájem jeho okno do Blodkovy ulice a Škroupova náměstí vyměnit, vlastním nákladem ho nechal zrekonstruovat. Výbor SVJ se pokus s vlastníkem dohodnout tak, že mu náklady na zrekonstruování okna z FO uhradí. Výbor SVJ se domnívá, že by toto mohlo shromáždění SVJ odsouhlasit, neboť se tak již jednou v minulosti stalo. Výbor SVJ nechce akceptovat návrh vlastníka jednotky.

Nad rámec informací obsažených v dotazu si zpracovatel ještě opatřil text prohlášení vlastníka budovy, kde za podstatné pro odpověď na dotaz považuje popis jednotky. U popisu každé jednotky v budově je text:

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, dveře a okna v bytě.  
Za výše uvedeného skutkového a právního stavu je situace v domě takováto:

Co se týká pojmu společných částí domu, ty jsou definovány v § 2 písm. g) zák. č. 72/1994 Sb. tak, že se jimi rozumí části domu určené pro společné užívání s jejich demonstrativním výčtem – jejich podstatou je společné užívání, ale i technické uspořádání stavby budovy.

V komentáři k zákonu o vlastnictví bytů nakladatelství C. H. BECK je uvedeno, že podstata pojmu společných částí domu vyplývá z koncepce bytového vlastnictví. Zákonná úprava vyjadřuje druh dualistické teorie, jenž preferuje spoluvlastnickou koncepci a v němž je hlavním předmětem budova, vedlejším předmětem je byt, a to obojí v rovině vlastnického práva. Oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu. Z této dualistické koncepce vyplývá zásada, podle které to, co není jednotkou, ale tvoří součást budovy jako věci podle ustanovení § 120 odst. 1 občanského zákoníku, musí automaticky patřit do společných částí domu.

V posuzovaném případě je v prohlášení vlastníka budovy jednoznačně vymezeno, že k vlastnictví jednotky patří okna v bytě. Do společných částí budovy patří okna ve společných částech budovy.

Výklad je tedy jednoznačný, všechna okna v jednotkách patří vlastníkům jednotek, všechna okna ve společných částech domu (chodby, schodiště, sklepní prostory, apod.) jsou společná.

Výměna a opravy oken v jednotkách musí hradit vlastník jednotky, společná okna jsou hrazena z FO.

Názor výboru SVJ, že všechna okna, jako součást pláště domu, jsou společná všem vlastníkům jednotek, tedy nemůže uspět.

Za stávající situace se musí vycházet tedy z toho, že shromáždění SVJ přijalo rozhodnutí, podle kterého budou prostředky z FO použity de facto způsobem, jako by všechna okna v budově byla společná.

K tomu přispěla smlouva o výstavbě jednotek, podle které stavebník poskytl jednotlivým vlastníkům jednotek v domě za právo výstavby a spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku plnění, které buď mohl vložit do FO domu, nebo použít jako tzv. věcné plnění na opravy společných částí domu, nebo částí domu dle dohody s vlastníky.

V této době tedy došlo k deformaci FO, neboť část prostředků FO nebo věcného plnění byla použita na výlučné vlastnictví jen některých vlastníků jednotek. Následně se na schůzi shromáždění vlastníků jednotek konané dne 17.1.2006, tato deformace měla odstranit tím, že budou vyměněna i okna do Blodkovy ulice a Škroupova náměstí (patrně podstatně dražší, nežli okna dvorní).

Z výše uvedeného je zcela zřejmé, že k deformaci prostředků z FO došlo, je však otázkou k jak velké, jestli vůbec. Jednotlivé byty mají různý počet oken, jejich výměna je zřejmě i rozdílně finančně náročná. Vlastníci jednotlivých bytů se podílejí na tvorbě FO podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Stejně se jednotliví vlastníci podíleli na příjmech z výše zmíněné smlouvy o výstavbě.

Pokud by mělo dojít k nějakému spravedlivému řešení, musel by se zjistit vynaložený náklad na výměnu oken do dvora v rámci oprav domu v souvislosti s půdní vestavbou, opravu oken do Blodkovy ulice a Škroupova náměstí v souvislosti s půdní vestavbou a výměnu oken do Blodkovy ulice a Škroupova náměstí. Náklad pak rozpočítat na jednotlivé jednotky podle počtu oken a konkrétní vynaložené ceny. Proti tomu spočítat výnos připadající na okna ze smlouvy o výstavbě podle velikosti spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek na společných částech domu a podíl výnosu plateb do FO jednotlivých jednotek, který byl použit na výměny oken. Protože je zřejmé, že vlastník bytu více přispívá do FO a větší byt má více oken, nemusí být deformace ani nijak významná.

Osobně se domnívám, že by výpočet byl velmi složitý a přesáhl by běžnou činnost výboru SVJ i správce. Navíc lze konstatovat, že způsob použití prostředků z FO byl všemi vlastníky schválen uzavřením smlouvy o výstavbě a následně na schůzi, není žádný důvod tento bod revokovat.

V obdobných případech se při věcném plnění stavebníka při půdních vestavbách postupuje zcela obdobně, pokud stavebník vymění okna v domě, nerozlišuje se jejich počet podle velikosti jednotek. Pokud si některý z vlastníků okna v jednotce vyměnil ještě před věcným plněním stavebníka, tak stavebník podle konečné faktury za vyměněná okna v domě spočítá průměrnou cenu oken na m<sup>2</sup> a podle výměr oken vyměněných vlastníkem jednotky, vyplatí peníze.

Ve výše uvedeném případě proto doporučuji, aby byla výměna oken v domě dokončena v režimu, jako by se jednalo o společnou část domu, neboť případné výpočty a spory by přesáhly eventuelní úspory některých vlastníků jednotek v domě.

Mgr. Václav Vondrášek