

Dotaz do právní poradny č. 17.

Výměny oken v bytech vlastníků – mají se podílet vlastníci, kteří již nová okna mají?

Podstata problému spočívá v tom, že se na platbách za výměnu oken nechtějí podílet vlastníci jednotek – půdních bytů, kteří již v bytech nová okna mají a zaplatili je v rámci kupní ceny jednotek stavebníkovi. Dotaz tedy zní, zda se mají na financování výměny oken podílet všichni vlastníci nebo jít cestou kompromisu tak, že by se na platbě nových oken nepodíleli vlastníci, kteří již okna mají, těm by se nenavyšoval příspěvek do FO.

V prohlášení vlastníka budovy je u jednotlivých jednotek v části B. uvedeno: „K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, dveře a okna v bytě.“ a dále v části C. je u určení společných částí domu uvedeno, že „Společnými částmi domu jsou:

e) schodiště, chodby, okna a dveře ve společných částech budovy.“ Smlouvu o výstavbě, která mohla změnit prohlášení vlastníka budovy, nemám k dispozici.

Zákonná úprava vychází z ustanovení § 4 zák. č. 72/1994 Sb., kde je upraveno prohlášení vlastníka budovy, které musí obsahovat popis jednotek a určení společných částí budovy. V § 2 cit. zák. kde je vymezení pojmů, nejsou v písm. g) upravujícího společné části domu, okna zmíněna. Jedná se však pouze o demonstrativní výčet.

Co se týká hospodaření SVJ a přijímání rozhodnutí o opravách, tak je v § 11 odst. 5 zákona 72/1994 Sb., v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., i ve stanovách SVJ uvedeno, že „K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.“

Co se týká úpravy hospodaření se společnou věcí, tak ta vychází z § 12 cit. zák., kde je uvedeno, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídající velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Tomu odpovídá i text § 15 odst. 1 a 2, podle kterého jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů, neurčuje-li dohoda jinak. K tomuto účelu pak skládají zálohově finanční prostředky dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutno v budoucnu vynaložit.

Vedle toho existuje celá řada stavebně právních předpisů, které provázejí stavební zákon, např. vyhl. č. 26/199 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. městě Praze (OTPP), dále postupy jednotlivých stavebních úřadů a Odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy.

Z výše uvedeného vyplývá, že právní úprava je ve stavu, že právní výklad nemůže být jednoznačný.

V prohlášení vlastníka budovy je nejprve u jednotek uvedeno, že k vlastnictví jednotky náleží okna. Obecně je situace taková, že vlastník budovy vymezí jednotku a negativním určením

tedy musí platit, že co není součástí jednotky, musí být společnou částí domu. V prohlášení je však rovněž uvedeno, že společnými částmi domu jsou i okna ve společných částech domu. Výklad býval dříve takový, že u špaletových oken bylo vnitřní okno součástí jednotky a vnější okno, které tvořilo plášť budovy, bylo společnou částí domu. Problém však nastává tehdy, když jsou špaletová okna měněna za okna EURO, která již jsou vcelku. Je také otázkou, zda je součástí okna rám. Osobně bych se přikláněl k názoru, že byt jsou okna v prohlášení vlastníka budovy uvedena jako součást jednotky, jedná se spíše o společnou část domu. Okna totiž tvoří vnější plášť budovy a to by měla být společná část domu. Tomu by odpovídala i praxe stavebních úřadů, které požadují ve stavebních řízeních při výměnách oken souhlas 3/4 většiny vlastníků jednotek v domě, podobně postupuje Odbor památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy.

Rovněž v literatuře jsou u výčtu společných částí domu uváděna okna (např. Olivová, Byty a katastr nemovitostí, 8. vydání, str. 72).

Pokud jsou tedy okna společnými částmi domu, zbývá vyřešit otázku, jakým způsobem by měla být výměna oken financována.

Pravdou je, že financování těchto společných částí domu přináší obecně problémy, neboť jednotliví vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Problémy spočívají v tom, že různé veliké byty mohou mít okna v nepoměru podlahových ploch, dále někteří vlastníci postupují individuálně a okna si vyměňují sami, bez součinnosti se SVJ a konečně může nastat ten problém, že v bytech postavených v rámci půdní vestavby jsou okna nová a ve zbytku domu okna původní.

Pro výše uvedený problém bych k vyřešení, kvůli absenci konkrétního zákonného ustanovení, použil pravidla logiky. Při výstavbě nových bytů v domě dojde k situaci, že vlastníci původních bytů umožní stavebníkovi, aby na vlastní náklady provedl výstavbu jednotek (tedy včetně oken) a noví vlastníci si koupí od stavebníka byty s novými okny. Vedle toho stavebník přispěje původním vlastníkům do FO nebo jim za spoluvlastnický podíl k budově a pozemku provede dohodnuté věcné plnění na společných částech domu. Pokud věcné plnění stavebníka a FO do kolaudace nových bytů nestačí na úplnou opravu společných částí domu, dochází k situaci určité roztříštěnosti provedených oprav společných částí domu a stavu účtů FO připadajících na jednotlivé byty. Původní byty mohou mít zálohově našetřenou částku a nové byty začínají s platbami do FO od nuly, přitom by ve smyslu § 15 zák. č. 72/1994 Sb. měli přispívat vlastníci na opravy podle velikosti spoluvlastnických podílů k budově. Vlastníci nových bytů však mají opravy již provedeny, a to z jejich vlastních prostředků.

Za dané situace by bylo vhodné, aby nějakým způsobem došlo k vyrovnání FO jednotlivých jednotek a dále bylo stanoveno, na kterých opravách se budou podílet jen někteří vlastníci jednotek. Vyrovnání FO pro všechny jednotky se dá udělat formou vrácení záloh a zároveň přijetím rozhodnutí o jednorázové dotaci do FO (srovnání od doby, kdy začal do FO přispívat stavebník a jeho nástupci po kolaudaci). Pro jednotky s nevyměněnými okny by byly stanoveny vyšší příspěvky do FO, které by sloužily k dotaci podúctu FO soužícímu pouze k výměně oken. To je zcela v souladu s § 15 cit. zák. Odpovídá to i praxi z jiných domů, kdy je v případě, že si vlastník jednotky provede výměnu oken sám, vyplacena tomuto vlastníku nevyužitá záloha do FO, která by jinak byla ze strany SVJ použita k výměně jeho oken, a to ve výši, jakou by uhradilo SVJ (nikoliv co výměna fakticky stála vlastníka), se splatností při výměně ostatních oken v domě.

V této věci se tedy jednoznačně přikláním k závěru, že v dané věci je nevhodnější použití děleného FO, tedy že by se na platbě nových oken nepodíleli vlastníci půdních, kteří již okna mají. Pokud jsou v domě ještě nějaká okna, která nepatří k bytům (např. zmiňovaný mezanin), na těch by se samozřejmě podíleli všichni vlastníci.

Mgr. Václav Vondrášek