

Dotaz do právní poradny č. 15.

Povinnosti vlastníka jednotky odstranit závady vyplývající z revizních správ plynového zařízení domu.

V domě proběhla revize plynového zařízení a v bytě č. 5 vlastníka Š. byly shledány závady – slabý únik plynu v úrovni kat. II. dle TPG 704 01 čl. 7.6, což není v souladu s ustanovením vyhl. č. 48/82 Sb. platí pro topidla za uzávěrem 2x.

Výbor SVJ se tedy obrátil na nájemníka bytu s rodinou, dále kontaktoval zmocněnkyni vlastníka a dále vlastníka bytu Š. se žádostí o doložení dokladů o odstranění závad.

Vedle zjištěné závady na plynovém zařízení byl vlastník (zmocněnec) bytu požádán o nápravu ohledně zjištěného nedostatku na základě revize elektro, spočívající v povinnosti vyměnit kovový kryt stykače za kryt isolační.

Vedle výše zjištěných závad výbor ještě upozornil zmocněnkyni vlastníka na nevhodné chování nájemníků bytu 5 (rušení nočního klidu, nerespektování zvyklostí v domě – zamykání vchodových dveří, vytí psa, apod.) a neoznámení počtu osob. Dále se pak výbor SVJ zabýval tím, zda je plná moc zmocněnkyně dostatečná k výše uvedeným jednáním za vlastníka bytu.

Výše formulované dotazy tedy zahrnují oblast rozsahu plné moci a možnosti jednání zmocněné osoby se zástupci SVJ. Dále oblast povinnosti vlastníka dodržovat stanovy a případně přijatý domovní řád v domě, a to se zaměřením na konkrétní možnosti donucení vlastníka dodržovat přijatá pravidla.

Obsah plné moci zní tak, že vlastník jednotky zmocňuje konkrétní osobu k veškerým úkonům spojeným s užíváním jeho garsoniery na adrese domu.

V tomto případě se jedná o zastoupení přímé, podle kterého činí zástupce projevy vůle jménem zastoupeného. Z jednání zástupce vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému. Co se týká formálních náležitostí, tak zastoupení vzniká dohodou, která musí mít náležitosti uvedené v § 37 občanského zákoníku (úkon musí být vážný, určitý a srozumitelný). V případě hodnocení daného zmocnění, je z hlediska uzavření dohody problematické, neboť na listině není uvedeno, že zmocněná osoba toto zmocnění přijímá. Nicméně z jednání této osoby může vyplývat, že toto zmocnění přijala, neboť ve věci jedná. Co se týká obsahu, tak tento je poněkud obecný a týká se toliko úkonů spojených s užíváním garsoniery. To může zahrnovat úkony spojené s nájmem tak úkony spojené s přijímáním plnění spojených s užíváním bytu (poskytované služby). Určitě zmocnění nezahrnuje výkon vlastnických práv, včetně práv člena společenství vlastníků jednotek. Zmocněnec tedy není osobou, proti které lze vznášet a vymáhat povinnosti člena SVJ.

Co se týká počtu osob v jednotce, je povinností vlastníka nahlásit počet osob a dále náleží na přijatých stanovách, zda mají konkrétní ustanovení o povinnosti hlásit i jméno nájemce bytu. Pokud by vlastník jednotky nenahlásil počet osob v bytě bydlících, lze použít postup podle § 11 odst. 4 zák. č. 72/1994 Sb.

Podle cit ustanovení je možno přijmout usnesení o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2, a to tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů. Tedy

počet osob v bytě by byl upraven tak, aby odpovídal skutečnému stavu, pokud počet osob vlastník jednotky nenahlásil nebo nahlásil chybně.

Co se týká rušení nočního klidu a nerespektování domovního řádu, musí být vlastník jednotky upozorněn na porušování povinností a musí být vyzván k nápravě. Pokud by se situace nezlepšila, zbývá jen řešení soudní s vlastníkem jednotky nebo správní přestupkové řízení před obcí s narušitelem klidu a pořádku v domě.

Co se týká povinnosti vlastníka jednotky odstranit závady vyplývající z revizních správ domu, musí být vlastník jednotky prokazatelně seznámen s výsledkem revize vyzván k odstranění zjištěných závad.

Povinnost provádění ročních kontrol a tříletých revizí, je dána § 1 odst. 3 vyhl. č. 85/1978 Sb. Ve smyslu § 2 odst. 2, písm. b) bod 7, zák. č. 458/2000 Sb., je odběrným plynovým zařízením veškeré zařízení počínaje hlavním uzávěrem plynu, včetně zařízení pro konečné využití plynu. Tuto povinnost má SVJ v domě a pokud byla prokazatelně předána část odběrného plynového zařízení do osobního vlastnictví vlastníka jednotky, tak část plynového zařízení od bytového uzávěru po spotřebiče je v režimu práv vlastníka. Pokud byt užívá vlastník sám, není povinen revize provádět, pokud byt pronajímá, tuto povinnost má. Vždy je však povinen udržovat odběrné plynové zařízení v takové stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob. Pokud tedy revizi provádí SVJ v celém rozsahu, je takový postup zcela v souladu se zákonem. Když je zjištěna konkrétní závada, je povinností vlastníka jednotky závadu odstranit.

Pokud vlastník jednotky závadu neodstraní, není mnoho možností řešení. SVJ se jednak může domáhat soudně, a to žalobou na splnění povinnosti, která vyplývá ze zákona. Tím může být jednak příslušné ustanovení vyhl. č. 85/1978 Sb. nebo ustanovení § 127 občanského zákoníku. Další možností je žaloba ve smyslu § 14 zák. č. 72/1994 Sb., podle kterého zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídít prodej jednotky. To je však řešení krajní.

Další možností je postup, který může vyplývat ze zák. č. 458/2000 Sb., který mimo jiné upravuje vztahy mezi zákazníkem a výrobcem nebo distributorem plynu. Podle § 62 odst. 4 písm. b) cit. zákona má vlastník povinnost:

b) udržovat společné odběrné plynové zařízení sloužící pro tuto dodávku ve stavu, který odpovídá právním předpisům, technickým normám a technickým pravidlům a umožňuje bezpečnou a spolehlivou dodávku plynu tak, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob a v případě zjištění závady tuto neprodleně odstranit.

Pokud by se tedy jednalo o únik v místě, které je součástí odběrného plynového zařízení – což je veškeré zařízení počínaje hlavním uzávěrem plynu, včetně zařízení pro konečné využití, stíhá vlastníka jednotky povinnost udržovat ve stavu, viz výše. Navrhují proto postup, že by se dodavateli plynu do jednotky č. 1976/5 doručila revizní zpráva s tím, že dosud závada

nebyla odstraněna. Statutární orgán SVJ by oznámil, že odběrné místo vlastníka jednotky č. 5 způsobuje příčinu ohrožení života, zdraví či majetku osob v domě a požádal by, aby do doby odstranění revizí zjištěných závad, byla přerušena dodávka plynu do bytu. Před uskutečněním tohoto kroku bych ještě napsal jeden dopis vlastníku nemovitosti, kde ho vyzvete, aby v nějakém termínu doložil opravu s tím, že pokud tak neučiní, bude užít tento postup.

Mgr. Václav Vondrášek