

Otazníky kolem SPOLEČENSTVÍ

Osobní vlastnictví bytu v bytovém domě s sebou nese také starost o fungování celého objektu i o jeho fyzický stav. To se děje prostřednictvím společenství vlastníků. Bohužel zkušenosti ukazují, že většina z nás se k péči o dům staví pasivně a je ráda, když se v domě najde pár jedinců, kteří na sebe vezmou břímě odpovědnosti, nechají se zvolit do výboru a vedle svého zaměstnání řeší, nebo předkládají k řešení, víceméně nekonečnou řadu problémů.

Text: Miloslava Perglová

Foto: archiv redakce a firem



A bohužel často narážejí právě na pasivitu svých sousedů, nezájem, na neschopnost lidí se domluvit. K nejsložitějším otázkám, které musí společenství vlastníků řešit, patří opravy a rekonstrukce společných částí domu. Na to, jak postupovat, jsme se zeptali doktora Karla Čepičky, odborného poradce v oblasti malých družstev a společenství vlastníků.

Začneme právě u zmíněné aktivity vlastníků, schopnosti se domluvit. Pokud vím, společenství naráží na to, že k důležitým rozhodnutím schází souhlas potřebné většiny vlastníků.

Ano, to byla veliká překážka ve fungování společenství, naštěstí od roku 2014 se situace zlepšila. Do konce roku 2013 platil zákon č.72/1994 Sb., který vyžadoval pro schvalování úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukcích a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu ani velikost spoluvlastnických podílů, souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství. Ukázalo se, že toto procento je příliš vysoké, a brzdí možnost realizace potřebných opatření.

Jak je to tedy nyní?

Od 1. 1. 2014 musela všechna Společenství upravit stanovy v souladu s Novým občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.) a povětšinou využila možnosti změnit výši hlasů pro různá rozhodnutí – právě té nenáviděné tříčtvrtinové většiny všech členů k rozhodnutí o investicích. Stále zůstává v platnosti, že shromáždění je usnášení schopné, jsou-li přítomni členové, jejichž spoluvlastnické podíly vytváří nadpoloviční většinu ze všech členů. Novinkou je, že většinu rozhodnutí mohou členové přijímat nadpoloviční většinou přítomných na shromáždění.

Znamená to tedy, že o investicích může nakonec rozhodnout méně než polovina všech členů?

V podstatě ano, ale řada Společenství vlastníků využila možnosti si pro důležitá rozhodnutí ve stanovách zvýšit potřebný počet hlasů. A to se často týká právě investování do společných částí domů, tedy rekonstrukcí a oprav. Většinou byl počet hlasů zvýšen na nadpoloviční většinu všech vlastníků, případně 55 % až 60 %, ojediněle zůsta-



PhDr. Karel Čepička, Csc.

Odborný poradce pracuje v oblasti malých družstev a společenství vlastníků, zpracoval desítky prohlášení vlastníků, stovky

smluv... Jako zmocněnec pro zastupování Městské části Praha 6 ve společenství vlastníků jednotek ustavil čtyři sta společenství, se kterými prožil dětská léta, úspěchy i zklamání, přenášel zkušenosti a učil členy abecedu příslušných právních norem. Byl vedoucím skupiny právníků, kteří zpracovali Stanovy vlastníků podle Nového občanského zákoníku. Tyto stanovy upravuje na míru podle připomínek členů SVJ.

Kontakt:

kcepicka@sneo.cz



Kompletní revitalizaci domu provedla firma Panel-projekt na základě jedné smlouvy na celé dílo. Před zahájením prací seznámila s navrženým řešením všechny vlastníky jednotek. Práce uskutečňuje výhradně vlastními zaměstnanci. www.panel-projekt.cz



Realizaci potřebných opatření pro opravy a rekonstrukci domu usnadňuje snížení nutného množství hlasů a možnost přijmout usnesení i mimo shromáždění v písemné formě.

li na kritizovaném počtu 75 % ze všech, výjimečně vyžadují i 100 %, což mi připadá krátkozraké, alibistické a bude určitě přinášet problémy. Co mi připadá smysluplnější je, že v některých společenstvích byla výše hlasů navíc limitována rozsa- hem nákladů na investování.

Tyto limity mohou platit pro všechny investice, nebo existují nějaké výjimky?

Paragraf 1129 Nového občanského zákoníku uvádí, že „k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu, či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud“. Nový občanský zákoník vyžaduje i nadále stoprocentní souhlas, a to v případech, mění-li se všem vlastníkům velikost podílů na společných částech domu a nově mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku. To nastane například, požádá-li vlastník o prodej části chodby, prádelny či jiného nevyužitého prostoru.

A jak je definována významná záležitost?

Autoři zákona nemohli vyjmenovat všechny možnosti, a tak co je významnou záležitostí, určí orgán státní správy. Přistoupí-li se k významné změně ve společné věci, bude nutné získat stavební povolení a stavebním úřadem bude vyžadován alespoň dvoutřetinový souhlas. Pro dokreslení uvedu jeden příklad z jiné oblasti státní správy. Společenství domu v městské zástavbě se rozhodlo porazit strom na zahradě ve vlastnictví členů společenství. Odhlasovali si to na shromáždění nadpoloviční většinou ze všech vlastníků. Odbor životního prostředí však poražení

U bytového domu z roku 1949 bylo třeba vyměnit původní kastlová okna, protože se výrazně podílela na vysokých tepelných ztrátách objektu, a to včetně osmidílných skleněných vstupních domovních dveří. Nahrazena byla okny s plastovými profily Inoutic Eforte a trojitým zasklením, která jsou svými parametry vhodná i pro pasivní domy. www.inoutic.cz

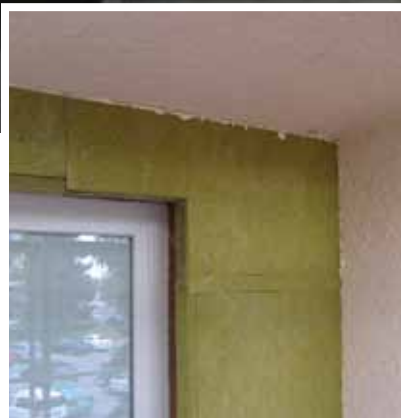


Při výměně oken je v rušnějších lokalitách třeba myslet i na zvukovou izolaci. Okenní systémy Prestige a Eforte mají hodnotu útlumu 47 dB. Dokáží snížit venkovní hluk 70 dB na 23 dB uvnitř bytů. Podmínkou je i bezchybná instalace, protože zvuk může pronikat nedostatečně utěsněnými otvory kolem rámu. www.inoutic.cz





Izolační desky Isover TWINNER jsou určeny pro fasádní zateplovací systémy ETICS, zejména pro stavby se zvýšenými nároky na požární bezpečnost, například bytové objekty s požární výškou 12 – 22,5 m2. Výborné protipožární vlastnosti umožňují provést souvislé zateplení TWINNER bez dalších vložených vodorovných či svislých požárních pásů, tak jak to nařizují současné předpisy. www.isover.cz



Certifikovaný systém SOLARLUX umožňuje kvalitní i méně obvyklé řešení prosklených konstrukcí. Lze dodat panely s různou mírou tepelné izolace, od bezrámového zasklení až po tepelně izolační systémy, které po zasklení balkonů, nebo lodžii vytvoří plnohodnotný obytný prostor. www.hladik.info



stromu považuje za významnou záležitost a ke svému rozhodnutí požádal o nové projednání se souhlasem dvoutřetinové většiny.

Jak však zajistit, aby bylo na shromáždění přítomno potřebné procento vlastníků?

Zvýšení počtu hlasů si společenství zahrnovala do stanov bez obav z nízké účasti na shromáždění, neboť Nový občanský zákoník zavádí možnost přijmout usnesení i mimo shromáždění, a to v písemné formě.

Pochopila jsem, že vámi uváděné limity platí pro schvalování na shromáždění. Může výbor společenství rozhodovat sám o některých investicích, třeba do určitého limitu?

Tato možnost existuje na základě nařízení vlády z roku 2013, které doporučuje limit pro opravy nebo stavební úpravy společných částí 1000 Kč v průměru na každou jednotku, do tohoto limitu nepatří opravy způsobené havárií. Pokud ovšem stanoví společenství vlastníků neurčí něco jině-

ho. Toto doporučení přebírala spíše nová společenství bez velkých zkušeností, většina společenství však výši zmocnění pro statutární orgán upravovala na základě dobrých či špatných zkušeností s výborem.

A co finanční zdroje pro investování?

Možné finanční zdroje jsou tři. Nejběžnější je čerpání z fondu oprav, který se nyní nazývá příspěvek na správu domu a pozemku. Přispívá do něj každý vlastník ve velikosti spoluvlastnického podílu. Druhou možností je úvěr. Mohu konstatovat, že jsou to nejlevnější peníze na finančním trhu. Banky půjčují bez zástavy do částky 300 000 Kč na jednotku. Na základě mých zkušeností požadují, aby nejméně 75 % vlastníků podepsalo, že souhlasí s úvěrem v dané výši, na určitou dobu i s danou výší úroku s případnou fixací úrokové míry na uvedenou dobu a že se zavazují k měsíční platbě do kapitoly příspěvek na správu domu a pozemku v dohodnuté výši. Většina bank celou částku této měsíční

platby za všechny jednotky nepřijímá jako splátku úvěru. Na splátku si bere jen část většinou 75 či 80 procent, ostatní ponechává jako rezervu k použití na další nutné opravy včetně havarijních. Třetí možností, spíše ojedinelou, je prodej nevyužitých společných částí domu, jako je půda, bývalá prádelna a jiné.

A co uzavírání smluv s dodavatelskými firmami. Jak moc zde společenství chybují?

Kvalitní smlouvy jsou jistě důležité, určitě se vyplácí si je nechat před podpisem odborně posoudit. Z vlastní zkušenosti však mohu říci, že papír snese všechno, větší problém je s jejich dodržováním. Kvalita realizace nad kvalitou smluv silně pokulhává, a problém je ve vymahatelnosti práva. Podle mého jsou nejdůležitější referenční. A dobrou pojistkou je vázat placení na jednotlivé, přesně definované etapy a poslední platbu – zhruba tak 10 % platit až po skončení lhůty, ve které by se mohly projevit závady. To je samozřejmě třeba dobře smluvně ošetřit. ■

