

Doba na rekonstrukci bytu a rozúčtování při změně vlastnictví

Zveřejnění dle § 5 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen „InfZ“)

Žádost o poskytnutí informace podle InfZ.

Žadatel požádal o poskytnutí následujících informací:

- 1) Je v právních předpisech zakotveno, že by SVJ mohlo direktivně stanovit vlastníku bytové jednotky, jak dlouho má probíhat rekonstrukce jeho jednotky (např. stanovením značně krátké doby na kompletní rekonstrukci jednotky)? Žadatel pro upřesnění uvedl, že ve stanovách o takovéto pravomoci není ničeho uvedeno.
- 2) Jakým způsobem probíhá rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytové jednotky (náklady na dodávky vody a odvádění odpadních vod, náklady na vytápění) při změně vlastníků bytové jednotky? Jsou tyto náklady poměrně rozděleny mezi předchozího vlastníka a nového vlastníka dle údajů uvedených v předávacím protokolu, nebo jdou všechny náklady za novým vlastníkem (tj. včetně vyúčtovacího období, kdy bytovou jednotku vlastnil předchozí vlastník)? Žadatel požádal o uvedení ustanovení právního předpisu, ze kterého odpověď vychází.

Odpověď:

Úvodem si Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) dovolilo upozornit, že podle InfZ se nelze domáhat poskytování právního či jiného odborného poradenství, přičemž podaná žádost směřuje právě k získání takového poradenství. Proto se již z podstaty InfZ nemůže jednat o žádost, která by podléhala režimu tohoto zákona. MMR zároveň není oprávněno k poskytování závazných právních výkladů a stanovisek

K jednotlivým dotazům žadatele však MMR v obecné rovině uvedlo následující:

Ad 1):

Průběh rekonstrukce, pokud podléhá stavebnímu ohlášení, lze limitovat v rámci uděleného souhlasu. Pokud záměr nepodléhá ohlášení, pak žádné zákonné vodítko není. Je tedy na dohodě mezi vlastníkem jednotky a správcem. Pokud by však ustanovení o různých typech rekonstrukcí a k nim náležejícím časům bylo součástí stanov, pak by bylo možno je vymáhat. Otázkou je, jaké by bylo možno ustanovit sankce.

Zákonná koncepce stanov byla do roku 2014 taková, že nebyly zakladatelským dokumentem, nutným ke vzniku SVJ coby právnické osoby, leč pouze vnitřním předpisem nutným pro fungování SVJ (mezi zakladatelské dokumenty ve smyslu založení do sbírky listin řazeny byly). Ke vzniku SVJ tak docházelo nezávisle na přijetí stanov a nezávisle na jeho zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek (ten měl jen deklaratorní charakter).

Od 1. 1. 2014 se zásadně změnila koncepce založení a vzniku SV, právní režim založení a vzniku byl připodobněn většině právnických osob (družstva a další obchodní korporace, spolky, nadace, ústavy). Zákon od 1. 1. 2014 rozlišuje právní jednání vedoucí k založení SV. Založené SV následně vzniká výlučně zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Pokud tedy jsou stanovy součástí zakladatelských listin, je jejich význam vyšší a vymáhání má snazší charakter.

Ad 2):

Ustanovení § 1186 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že na nabyvatele přecházejí dluhy převodce na příspěvcích na správu domu a pozemku a výslovně také to, že přecházejí také dluhy na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a dluhy na zálohách na tato plnění (tedy dluhy na úhradě cen služeb zajišťovaných osobou odpovědnou za správu domu, tedy SVJ nebo správcem při správě domu a pozemku bez vzniku SVJ).

Před novelizací účinnou od 1. 7. 2020 byly vedeny diskuse na téma, zda se toto ustanovení vztahuje nejen na dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, ale také na dluhy na úhradách cen služeb, resp. na úhradách záloh na úhradu cen služeb, zajišťovaných osobou odpovědnou za správu domu;

tyto pochybnosti však novelizace v roce 2020 odstranila. Ručení převodce za tyto dluhy ve vztahu k osobě odpovědné za správu domu zůstalo zachováno. Přitom podmínkou přechodu těchto dluhů na nabyvatele přímo ze zákona (*ex lege*) je splnění výslovně stanoveného požadavku, že tyto dluhy přejdou na nabyvatele jednotky jen v případě, „*měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit*“. Na tento požadavek navazuje věta druhá v nově doplněném odstavci 3, kde je výslovně formulována vyvratitelná právní domněnka, kdy se má za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit.