



Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Vlastníkovi bytu vzniká členství ve společenství vlastníků jednotek, se kterým jsou spojena mnohá práva a povinnosti vůči SVJ. Členství v SVJ se váže na existenci vlastnictví k jednotce v domě. Členství v SVJ je povinné, vlastník jednotky se ho nemůže vzdát ani ho převést nebo z něj, jakkoliv vystoupit. Převedete ho až v momentě, kdy prodáte svůj byt nebo dojde k jinému převodu či přechodu vlastnického práva k bytové jednotce.

Práva a povinnosti přiznává vlastníků jednotek zákon, stanovy společenství a také prohlášení vlastníka. Před koupí bytu proto lze doporučit pročíst si stanovy, domovní řád, pokud ho společenství má, a případně také prohlášení vlastníka, aby po převodu jednotky nedošlo k nemilým překvapením, která se mohou vázat k vlastnictví jednotky a členství v SVJ.

Úprava práv a povinností vlastníků jednotek je dosti roztržštěná napříč právními předpisy. Základ lze nalézt především v oddíle Bytové spoluvlastnictví v §1158 až §1222 občanského zákoníku. Jako prováděcí předpisy vztahující se k bytovému spoluvlastnictví a vlastníků jednotek lze zmínit zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, vyhlášku č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie, vyhlášku č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a další.

Výčet nejdůležitějších práv z výše uvedených předpisů:

- právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části
- právo účastnit se na správě domu a pozemku
- právo být volen do orgánů SVJ – do statutárního orgánu nebo kontrolní komise
- právo podávat návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti
- právo na vyúčtování záloh a vrácení přeplatků
- právo účastnit se zasedání shromáždění a hlasovat na něm o otázkách týkajících se činnosti společenství
- právo nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění, do smluv uzavřených ve věcech správy, účetních knih a dokladů a pořizovat si z nich výpisy a kopie
- právo na informace o vlastnících jednotek a nájemnících



Naopak jako vlastník jednotky máte povinnost zejména:

- spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu
- řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, která jsou uvedena v prohlášení vlastníka a ve stanovách
- přispívat na správu domu a pozemku (dřívější fond oprav) a hradit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu
- umožnit přístup do bytu při stavebních úpravách bytu osobě odpovědné za správu domu a pozemku (SVJ nebo správce) za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části
- oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku své identifikační údaje, změny v počtu osob, pronájem jednotky a uvést jméno a bydliště osoby, které jste přenechali byt k užívání a počet osob, které budou mít v bytě domácnost
- oznámit stavební úpravy v bytě

Snad každý se v dnešní době dostal do sporu se sousedem nebo alespoň jste se o sporu někdy dozvěděli od svého okolí. Vraťme se tedy ještě k úplně prvnímu bodu, a tím je právo na svobodné užívání svého bytu. Ze zákona je vlastník jednotky oprávněn svůj byt plně užívat. Je na něm, komu byt pronajme, zda ho bude užívat nebo zůstane prázdný, zda převede vlastnické právo k této jednotce na jinou osobu, zřídí k jednotce zástavní, předkupní či jiné právo. Omezit vlastníka v nakládání s jednotkou je nepřipustné. Nelze ho omezit ujednáním ve stanovách ani usnesením shromáždění SVJ. Pokud by i přesto stanovy obsahovaly toto omezení, bude ujednání neplatné a nebude mít vůči dotčenému vlastníku žádné účinky.

Na vlastníka však dopadají obecně principy vlastnického práva. Právo jednoho vlastníka končí právě tam, kde začíná právo druhého vlastníka. Podle §1013 občanského zákoníku se vlastník musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod. Škála životních situací, na které úprava může dopadnout, je velmi široká, od obtěžování hlučnou hudbou, štěkání psa nebo padání cigaretového popela na sousední balkon. Jak se ovšem stanoví míra nepřiměřená místním poměrům?

Vedle občanského práva poskytují vlastníkům paralelní ochranu i předpisy práva veřejného. Veřejnoprávní předpisy hrají významnou roli při posuzování například únosné míry hluku, který musí vlastník snášet v konkrétním místě, čase, způsobu užívání nemovitosti aj.



DRUŽBA, stavební bytové družstvo

IČ 000 47 708 se sídlem Kapucínské nám. 100/6, Brno 602 00

www.druzba-sbd.cz