

O společných částech domu

Pokud bydlíte v bytovém domě, můžete se občas setkat s otázkou, které části domu jsou společné a které už ne. Odpovědí je už šest let nařízení vlády, jenž přesně tyto prostory definuje a vymezuje. O jakých částech tedy mluvíme?

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. hovoří o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Ve třech částech pojednává o:

- způsobu výpočtu podlahové plochy,
- společných částech domu,
- správě domů a pozemků.

Detaily k výpočtu podlahové plochy

Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt či nebytový prostor prostorově oddělená část domu. Je ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn, podlah a stropů. Podlahovou plochou daného prostoru tvoří půdorysná plocha všech místností včetně svislých konstrukcí (např. příčky, pilíře, komíny) i plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech, vany apod.

Pro mezonetové byty je způsob výpočtu podlahové plochy obdobný, započítá se však k tomu ještě plocha dolního průmětu schodiště.

Stejně podmínky se týkají i prostorů s galerií. Počítá se podlahová plocha galerie ve všech částech s podchodovou výškou nejméně 230 cm. Za předpokladu, že je výška nižší, započte se plocha pouze dolní místnosti a plocha dolního průmětu schodiště.

Takto vypočtená podlahová plocha bytu se uvádí v m² a zaokrouhluje se na jedno desetinné místo nahoru.

O společných částech domu

Kromě samotného pozemku, na kterém dům stojí, jsou společnými pozemky také ty, jenž funkčně souvisejí s provozem a správou domu. Týká se to zpevněných ploch, předzahrádek, parkovacích míst a dvorů. Dále se jedná o drobné stavby nezbytné k zajištění provozu – čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna atd.

Výčet vnitřních společných částí domu je výrazně rozmanitější i početnější. Jsou to části pro zachování samotného stavební konstrukce, jeho tvaru i vzhledu. Tedy vodorovné i svislé nosné konstrukce, včetně základů domu a obvodových stěn domu. Započítána je střecha, izolace, hromosvody, lávky, dešťové žlaby a svody. Dále komíny, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, okna včetně okenic, výkladní skříně a rolety.

Mezi společné části se započítávají i ty, které jsou přístupné pouze z bytu. Jedná se o balkony, terasy, lodžie, atria i vstupní dveře všech zmíněných. Tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.

Následně se jedná o domovní kotelny, výměňkové či předávací stanice, výtahy, požární schodiště, půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kolárny, kočárkárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, např. bazény nebo parkovací místa (nejsou-li zahrnuty v jednotce).

Společnými částmi jsou nosné i nenosné konstrukce prostorově ohraničující byt mimo povrchových úprav (omítky, malby, tapety, obložení, kazetové stropy) a zabudovaných konstrukcí.

Ve společném vlastnictví jsou také podlahy, s výjimkou podlahových krytin a všeho, co s podlahovými krytinou konstrukčně souvisí (včetně tepelné či kročejové izolace, jsou-li součástí krytiny), ale nezasahuje do společných částí domu.

Nařízení pokračuje seznamem dalších společných částí domu. Přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody a odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod

až po výpuštění pro napojení odpadních potrubí bytu, potrubí pro odvádění dešťových vod, rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, rozvody plynu až k uzávěru pro byt, rozvody studené a teplé vody vč. stoupacích šachet až k poměrovým měřidlům pro byt nebo k uzávěrům pro byt, tato měřidla a uzávěry (netýká se rozvodů uvnitř bytu), v případě centrálního vytápění pak celá soustava rozvodů tepla včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles vč. termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na topení, a to vše i když jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky, protipožární zařízení, nouzové osvětlení vč. zdrojů, osvětlení společných částí, vzduchotechnika až k zapojení do bytu (pokud byla pořízena jako společná), systémy příjmu a rozvodu televizního signálu a datové sítě, vždy až po zapojení do bytu, rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství nutné k provozu domu a k užívání jednotek.

Činnosti týkající se správy domu a pozemku

V poslední části se nařízení v jedenácti odstavcích věnuje podrobnostem o činnostech souvisejících se správou domu a pozemku.

Definice činnosti správy ve smyslu provozním a technickým: jedná se o provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy, změny společných částí domu (včetně změny účelu užívání) vč. technických zařízení domu a společných částí ve výlučném užívání vlastníka jednotky, revize (technických sítí, společných technických zařízení, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií a vody, telekomunikačních zařízení atp.), údržba pozemku a přístupových cest, uplatnění práva vstupu do bytu v případě stavebních úprav uvnitř jednotky, vč. přístupu k dokumentaci takových úprav
Činnosti správy ve smyslu správním: správní, administrativní a operativně-technické činnosti, vedení technické a provozní dokumentace, uchovávání dokumentace, další činnosti povinné pro osobu vykonávající správu domu a pozemků na základě jiných předpisů (např. vyhlášek č. 499/2006 Sb. a č. 268/2009 Sb.), stanovení a vybírání záloh, provádění vyúčtování a vypořádání, vedení účetnictví a zpracování daňových přiznání, hospodaření finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství, uplatňování a vymáhání povinností vůči vlastníkům jednotek (povinnosti vyplývají z jiných právních předpisů, ze stanov a z usnesení), provozování společných částí a technických zařízení sloužících jiným osobám včetně sjednávání s tím spojených smluv a činnosti vztahující se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Nařízení pokračuje s dalšími ustanoveními, o nichž je dobré vědět. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke sjednání nápravy, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku.

Sjednávání smluv pro účely správy domu a pozemku, dodávky služeb spojených s užíváním společných částí i jednotek, pojištění, nájmu společných částí, zajištění provozu vybraných technických zařízení, k nimž osoba zajišťující správu nemá příslušná oprávnění k provozování (kotelny, výměňkové stanice, dieselaagregáty, a podobná vyhrazená zařízení). Povinnost dohledu nad plněním takových smluv a změny takových smluv na základě rozhodnutí vlastníka.

Odměny správce a statutárních orgánů. Rozvržení příspěvků pro tento účel musí být ve stejné výši pro každou jednotku (dle §1180, odst.2 OZ). Tento požadavek rovnoměrnosti příspěvku se týká i tzv.

„některých nákladů vlastní správní činnosti“ (§17, písmena a–e): bankovní poplatky, náklady na odečty a rozúčtování, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, náklady na kanceláře a jejich vybavení, náklady na nakupované právní služby.

Pravomoci statutárního orgánu. Rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí do pořizovací hodnoty v souhrnné výši v rámci kalendářního roku do 10.000 Kč, resp. totéž v zůstatkové hodnotě – pokud není stanovami upraveno jinak.

Rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000 Kč v průměru na jednu jednotku. Tento limit neplatí v případě havárií vzniklých na společných částech anebo pokud není stanovami upraveno jinak.

Souhlas k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví SVJ nebo jinému nakládání s nimi může dát souhlas pouze shromáždění vlastníků; rozhodování v této záležitosti statutárním orgánu SVJ nepřísluší.

Shromáždění vlastníků je oprávněno dávat souhlas ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce (nutný písemný souhlas vlastníka dotčené jednotky) pouze pro účely správy domu a pozemku (zejména pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků).

Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených stanovami, schvaluje shromáždění vlastníků, rovněž jako výsledky hospodaření.

Příjmy společenství jsou zejména: příspěvky vlastníků na správu (podle §1180 OZ), úroky z prodlení od vlastníků, úroky z vkladů, penále (a úroky a smluvní pokuty) uhrazené třetími osobami, pojistná plnění, příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi společenství, tím je míněno: nájemné z pronájmu společných částí domu, úroky z prodlení nájemců těchto částí a příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby. Toto jsou příjmy jednotlivých vlastníků v závislosti na velikosti jejich podílu.

V případě, že stále tápete, který prostor je společný a který slouží pouze vám, přečtěte si přímo nařízení vlády 366/2013 Sb. Anebo se obraťte na nás a naše regionální pobočky, rádi vám zodpovíme vaše dotazy.