

Vážený pane Križo,

Dovolte mi odpovědět na část Vaší interpelace z 12. zasedání zastupitelstva Městské části Praha 3, konaného 23. 6. 2020, a to konkrétně na dotaz:

„kolik dluží městská část společenstvím vlastníků, která vznikla na základě privatizace prohlášením vlastníka - zeptám se jen na blok, kde bydlím já, to znamená 15, 17, 19, 23 a 25 - za dobu od založení po vznik společenství vlastníků? Ptal jsem se na to, kolik dluží městská část těmto SVJ za dobu mezi založením a vznikem. Hypoteticky to znamená, že kdyby SVJ vzniklo za tři roky od doby založení, tak tři roky se nebudou platit příspěvky na správu domu a pozemku, když v tomto případě se neplatilo rok?“

Zároveň mou dole uvedenou odpovědí doplňuji odpověď na interpelaci z 11. zasedání zastupitelstva Městské části Praha 3:

„Vzhledem k tomu, že jsem měl možnost si přečíst prohlášení vlastníka z prosince 2019 už půl rok poté, co jsme řešili můj dotaz a vzhledem k tomu, že i v tomto prohlášení vlastníka se to do písmene opakuje, chtěl bych se zeptat kompetentních lidí, zda usnesení rady myslím 591 z r. 2018 platí. V návaznosti bych se zeptal, zda platí i usnesení k prohlášení vlastníka k ulici Roháčova, je to myslím z 9. 12. 2019.

Doplním, proč se na to ptám. V obou prohlášeních se uvádí: Správu domu provádí Správa majetkového portfolia. Na mail v loňském roce se přihlásil pan Kubina, ředitel Správy zbytkového majetku a hrdě se hlásil k tomu, že správu provádí Správa zbytkového majetku. Nerozumím tomu, když rada MČ schválila návrh stanov, kde se jednoznačně píše Správa majetkového portfolia.

V té souvislosti je tam i otázka placení příspěvku na správu domu a pozemku. Je tam napsáno: dnem nabytí vlastnictví. Pan Kubina a myslím, že i pan Musil mě přesvědčovali, že je to až dnem vzniku SVJ. Ptám se: když se mohou o několik řádků níže platit zálohy, proč se nemůže platit příspěvek na správu domu a pozemku?

V této souvislosti bych jen doplnil, že kdybychom to vzali do písmene, tak největším dlužníkem pro SVJ bude městská část, protože před formálním vznikem zápisem SVJ, měla majoritní část vlastnictví, pokud se jedná o podlahovou plochu.

Chtěl bych od kompetentních vysvětlit, zda to, co rada schvaluje platí, nebo neplatí a proč se to tam píše. Děkuji.“

Odpověď:

Problematika placení příspěvků do fondu oprav u privatizovaných bytových a nebytových jednotek je upravena ve **Stanovách společenství vlastníků – příloha č. 2 prohlášení vlastníka, článek 17 „Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb“**.

V článku 17 stanov není explicitně uvedeno, od kdy jsou vlastníci privatizovaných jednotek povinni platit příspěvky na správu domu a pozemku a do fondu oprav.

Z podstaty věci plyne, že společenství vlastníků jednotek může vytvářet fond oprav a vybírat příspěvky na správu domu a pozemku a do fondu oprav až od svého vzniku. Dle ustanovení § 1204 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“) společenství vlastníků **vzniká** dnem zápisu do veřejného rejstříku.

Jak bylo uvedeno v jedné z předchozích odpovědí ředitele společnosti Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. pana Ing. Luboše Kubiny, společenství vlastníků jednotek vzniklo v domech č.p. 518 a č.p. 519 na adrese Jeseniova, Praha 3, zápisem do obchodního rejstříku 7. 11. 2019. Příspěvek do fondu oprav je vybírán od 1. 11. 2019 a od uvedeného data do něj přispívají všichni vlastníci, tedy i MČ Praha 3.

Na otázku, jestli Městská část Praha 3 dluží na příspěvcích do fondu oprav, tedy odpovídám, že nikoli.

Dodávám, že v návaznosti na Vaši interpelaci jsem doporučil privatizačnímu oddělení Úřadu MČ Praha 3 zpřesnění článku 17 stanov v nově předkládaných prohlášeních vlastníka.

Pokud jde o obecnou otázku správy v době od schválení prohlášení vlastníka přes jeho vklad do katastru nemovitostí a převody prvních jednotek v domě až po dobu vzniku společenství vlastníků jednotek a výběr správce shromážděním vlastníků, odpověď je následující (podle právního stavu, platného v době privatizace domů č.p. 518 a č.p. 519 na adrese Jeseniova, Praha 3):

Dle § 1190 ObčZ: *„Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.“* Do doby vzniku SVJ, tedy do okamžiku, kdy je SVJ zapsáno do veřejného rejstříku, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

Dle ust. § 1202 ObčZ pak platí, že: *„Dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku.“* Správcem domu a pozemku dle tohoto ustanovení je Městská část Praha 3. Vzhledem k tomu, že MČ Praha 3 správou smluvně pověřila společnost Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s., správu fakticky vykonává tato městská společnost.

Zákon bohužel výslovně nestanoví, kdy zaniká výkon funkce správce, z kontextu celé právní úpravy (§ 1202 a § 1203) však vyplývá, že **výkon činnosti správce končí dnem vzniku SVJ, tedy zápisem do veřejného rejstříku (§ 1204 ObčZ)**. Tímto dnem vznikne i první statutární orgán, jehož členové musí být uvedeni ve stanovách a kterým je dle stanov SVJ Správa majetkového portfolia Praha 3 a. s. („SMP“). Do té doby je správce oprávněn a povinen plnit úkoly správy.

Dle § 1203 ObčZ platí, že: *„Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.“*

MČ Praha 3 tedy měla do 60 dnů poté, co ztratila většinu hlasů, podat návrh na zápis SVJ do rejstříku a svolat shromáždění vlastníků.

Pokud jde o formulaci **Prohlášení vlastníka, čl. V. „Pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemků**, tak jak už jsem uvedl v mé e-mailové odpovědi na Váš dřívější dotaz, formulace v prohlášení vlastníka nebyla přesná a správně by měla znít (a doporučil jsem také v tomto směru změnu privatizačnímu oddělení resp. radnímu s gescí privatizace) změnu, aby prohlášení v tomto bodě znělo následovně (změna je označena tučným písmem):

1. Do doby vzniku společenství vlastníků jednotek se bude správa domu, užívání společných částí domu a náklady spojené se správou domu a pozemků, řídit obdobně ustanoveními stanov (zejména pak články 3, 4, 10, 14 až 17), jejichž text tvoří přílohu č. 2 tohoto Prohlášení, **a správu domu a pozemku bude vykonávat Městská část Praha 3. Nejpozději do 60 dnů poté, co Městská část Praha 3 ztratí většinový spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, podá jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.**

2. **Po vzniku** společenství vlastníků **do prvního shromáždění společenství vlastníků** bude provádět správu domu Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., IČO: 289 54 866, se sídlem Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ 130 00.

Závěrem bych Vám chtěl poděkovat za interpelace i předchozí korespondenci a podnět kontrolnímu výboru, které doufá povedou k jasnějšímu vyjádření práv a povinností dotčených subjektů v prohlášení vlastníka (potažmo ve stanovách společenství vlastníků jednotek, které jsou schvalovány jako příloha stanov).

S úctou,

Pavel Musil