

Společenství vlastníků jednotek v budově 777-779, Brechtova ul., Praha 4

Ing. Andrea Prokopová, předsedkyně výboru
Brechtova 778
149 00 Praha 4 - Háje

V Praze dne 17. února 2025

Věc:

Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 777- 779, Brechtova ul., Praha 4 – právní stanovisko k otázce právního statusu lodžie/balkónů v domě rozděleném na bytové jednotky dle zákona č. 72/1994, o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31.12.2023

Vážená paní inženýrko,

v nadepsané právní věci si Vám na základě Vašeho písemného zadání ze dne 12.2.2025, které mi bylo doručeno e-mailem dne 12.2.2025, dovoluji předložit následující právní stanovisko k právnímu statusu lodžie/balkónů v domě rozděleném na bytové jednotky podle zákona č. 72/1994, o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31.12.2023, a to u budovy čp. 777 - 779, Brechtova ul., Praha 4:

I. Předmět právního stanoviska

Předmětem tohoto právního stanoviska je posouzení otázky právního statusu lodžie/balkónů v domě rozděleném na bytové jednotky podle zákona č. 72/1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31.12.2023, a zejm. zodpovězení následujících otázek:

- 1) Je balkón nebo lodžie součástí/příslušenstvím bytu/bytové jednotky, nebo je součástí společných částí domu/budovy čp. 777 - 779, Brechtova ul., Praha 4?*
- 2) Kdo je povinen hradit náklady související s údržbou a eventuálními opravami balkónů/lodžii nacházejících se v domě/budově čp. 777 - 779, Brechtova ul., Praha 4?*

II. Právní předpisy upravující právní postavení bytových jednotek, SVJ a další právní předpisy související

- a) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen „**ZoVB**“)
- b) Zákon č. 40/2064 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013 (dále jen „**StObčZ**“), zejm. ust. § 118 odst. 2.
- c) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**ObčZ**“), zejm. ust. § 1158 a násl.

III. Skutkové okolnosti

- a) V roce 1996 bylo vyhotoveno Stavebním bytovým družstvem STAVBAŘ, družstvo, IČ 00033251, se sídlem Křesomyslova 229/3, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. DrXCIX 827 (dále jen „**SBD STAVBAŘ**“) Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově čp. 777 – 779, Praha 4, ulice Brechtova (dále jen „**Budova**“), na základě kterého byly v předmětné Budově vymezeny podle ust. § 5 ZoVB jednotky s tím, že vklad tohoto Prohlášení do katastru nemovitostí byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu Praha – město pod č.j. V 9 – 14061/97 dne 5.2.1998, s právními účinky k 14.8.1997 (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“).
- b) SBD STAVBAŘ vzniklo 14.3.1966 pod názvem „Družstvo 3500 pro stabilizační bytovou výstavbu Stavebních závodů Praha“.
- c) SBD STAVBAŘ bylo do roku 1997 výlučným vlastníkem budovy čp. 777 – 779, Praha 4, ulice Brechtova.
- d) Společenstvím vlastníků jednotek jako právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí výše uvedené Budovy je Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 777 - 779, Brechtova ul., Praha 4, IČ 27862861, se sídlem Praha 4 - Háje, Brechtova 778, PSČ 149 00, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. S 7536 (dále jen „**SVJ Brechtova**“).
- e) Výpis z obchodního rejstříku SBD STAVBAŘ je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí tohoto Právního stanoviska.
- f) Prohlášení vlastníka je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí tohoto Právního stanoviska.
- g) Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek SVJ Brechtova je jako Příloha č. 3 nedílnou součástí tohoto Právního stanoviska.

IV. Právní rozbor

- a) Právní postavení SVJ a právní úpravu bytu a nebytových jednotek před účinností ObčZ upravoval ZoVB, ve spojení se StObčZ.
- b) Nyní upravuje právní postavení SVJ ObčZ v ust. § 1194 a násl. ObčZ a právní úprava týkající se jednotek (bytových i nebytových) je uvedena v ust. § 1158 a násl. ObčZ.
- c) Podle ust. § 3028 ObčZ odst. 1 se tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.
- d) Podle odst. 2 není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
- e) Podle odst. 3 není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.
- f) Podle ust. § 3063 ObčZ nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.
- g) Jelikož z výše cit. přechodných ustanovení ObčZ vyplývá, že vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzují/řídí podle dosavadních právních předpisů, tak na byty vymezené podle ZoVB dopadá právní úprava uvedená v tomto zákoně.
- h) Podle ust. § 5 odst. 1 ZoVB vzniká vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnických podílem na společných částech domu vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Prohlášení vlastníka budovy musí mimo jiné obsahovat popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení (viz ust. § 4 odst. 2 písm. b) ZoVB) a též určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek (VIZ UST. § 4 odst. 2 písm. c) ZoVB).
- i) V ust. § 2 vymezuje ZoVB pod písm. h) pojem „jednotka“, a to tak, že se jím rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. Byt je přitom ZoVB definován pod písmenem b) citovaného ustanovení jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. StObčZ pak v § 118 odst. 2 stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.
- j) Pojem „společných částí domu“ ZoVB definuje v ust. § 2 písm. g), a to tak, že se jimi rozumí části domu určené pro společné užívání a příkladným výčtem uvádí základy,

střechu, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény a dále příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

- k) Podle ust. § 13 odst. 1 ZoVB se vlastník jednotky podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.
- l) Podle ust. § 15 odst. 1 ZoVB jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).
- m) Každá jednotka je dle výše uvedeného Prohlášení vlastníka vymezena; a) vstupními dveřmi od jednotky a příslušenství umístěného mimo jednotku (sklep, komora apod.), včetně zárubně, b) hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody a elektrickými pojistkami pro jednotku c) vnitřními plochami stěnových plášťů včetně oken, skleněných výplní a zábradlí, lodžii a balkónů a vnitřních stavebních konstrukcí ohraničujících jednotku.
- n) U některých jednotek, které mají přímý přístup k lodžii/balkonů je pod písm. B. Prohlášení (Vymezení jednotek) uvedeno, že se skládají z místností a příslušenství, kde je uveden balkon/lodžie (viz např. jednotka č. 777/3).
- o) Pod písm. C. odst. 2, první odrážka Prohlášení (Určení společných částí budovy) je mimo jiné uvedeno, že se společnými částmi budovy jsou balkony a lodžie přístupné ze společných částí budovy.
- p) Pod písm. F Prohlášení (Hospodaření domu) jsou uvedena pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku. Podle odst. 1 jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Podle odst. 3, písm. A), bodu a) představují výdaje na správu domu zejména náklady na údržbu a opravy společných částí domu.

V. Závěr

Byty v předmětném domě byly tedy vymezeny v roce 1996 podle ZoVB, tj. za účinnosti StObčZ.

Balkón/lodžii nelze považovat za místnost či součást souboru místností. Může však být příslušenstvím bytu, jestliže splňovala kritéria uvedená v ust. § 121 odst. 2 StObčZ, podle něhož jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Z ust. § 121 odst. 1 StObčZ vyplývá, že příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. **Tvoří-li balkón příslušenství bytu, následuje pak z hlediska vlastnických vztahů osud bytu jako věci hlavní.**

Pokud jde o „společné části domu“, tak jak je uvedeno výše, tak ZoVB co se jimi rozumí definuje v ust. § 2 písm. g). Společným a určujícím znakem definice samé je

účel jejich užívání, tedy že jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek (aniž by ovšem pojmovým znakem bylo, že jsou i fakticky všemi vlastníky bytů užívány).

Ze ZoVB vyplývá, že vlastník domu jednostranným právním úkonem určil prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených ZoVB a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu.

Z výše uvedené tedy vyplývá., že jde-li tedy o budovu, která je ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, **může být balkón podle konkrétních okolností (zejména účelu užívání) součástí společných částí domu ve vlastnictví všech nebo některých vlastníků, ale může být jako příslušenství bytu i ve vlastnictví jediného vlastníka bytové jednotky.**

a) Odpověď na otázku ad 1)

Balkóny/lodžie v předmětné Budově, pokud jde o balkóny/lodžie přiléhajícím k bytům ve výlučném vlastnictví vlastníků těchto bytů a jsou přístupné pouze z těchto bytů, tak tyto jsou součástí jednotlivých bytů, tj. ve vlastnictví vlastníků těchto bytů.

Balkóny/lodžie v předmětné Budově, pokud jde o balkóny/lodžie přístupné ze společných částí Budovy, tyto patří mezi společné části Budovy.

b) Odpověď na otázku ad 2)

Náklady na údržbu a opravu balkónů/lodžii v předmětné Budově, pokud jde o balkóny/lodžie přiléhajícím k bytům ve výlučném vlastnictví vlastníků těchto bytů a jsou přístupné pouze z těchto bytů, tak tyto by měly nést vlastníci těchto bytů.

Náklady na údržbu a opravu balkónů/lodžii v předmětné Budově, pokud jde o balkóny/lodžie přístupné ze společných částí Budovy, tyto patří mezi společné části Budovy, tak tyto by měly být hrazeny ze společných prostředků spoluvlastníků Budovy (z fondu oprav SVJ).

VI. Předložené dokumenty – podklady pro zpracování Právního stanoviska

Advokát k výše uvedenému právnímu stanovisku uvádí, že při jeho zpracovávání vycházel z následujících podkladů, které mu byly poskytnuty v elektronické podobě:

- a) Výpis z obchodního rejstříku SBD STAVBAŘ;
- b) Prohlášení vlastníka;
- c) Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek SVJ Brechtova a
- a) Stanovy SBD STAVBAŘ

VII. Přílohy

Nedílnou součástí tohoto Právního stanoviska jsou následující přílohy:

- d) Příloha č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku SBD STAVBAŘ
- e) Příloha č. 2 – Prohlášení vlastníka
- f) Příloha č. 3 – Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek SVJ Brechtova

Mgr. Lumír Veselý
advokát

