

**Právní rozbor postupu Společenství vlastníků Lupáčova 10, 12,  
14, 16, 18, 20, Praha 3, Lupáčova 864/18, Žižkov, 130 00 Praha 3,  
IČ: 02830922 ( dále jen Společenství) ve věci úprav a užívání  
střech objektu vlastníky některých bytových jednotek**

Střechy objektu na adrese Lupáčova 10,12,14,16,18,20, Praha 3 (dále jen objekt) jsou dle ustanovení Občanského zákoníku i Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v objektu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Vlastníci některých jednotek umístěných pod střechou objektu provedli na střeše objektu změny, rozšířili/zmenšili terasové plochy a rozšířili/zmenšili vegetační vrstvy, začali umisťovat na střechu různé objekty, zejména vířivky a sauny. Provedené změny a jejich vliv na střešní souvrství jsou popsány ve znaleckém posudku č. 28/2016 Ing.Marka Novotného, Ph.D., soudního znalce v oboru stavební izolace a stavební fyzika, Eliášova 20, 160 00 Praha 6, který je přílohou tohoto právního rozboru (dále jen Znalecký posudek).

Na základě požadavku výboru Společenství, na základě závěrů Znaleckého posudku a na základě právního zhodnocení možností řešení vzniklé situace, kdy bez souhlasu Společenství začali někteří vlastníci bytů umístěných pod střechou objektu provádět úpravy na předmětné střeše, si Vám dovoluujeme předložit níže uvedené varianty řešení provedených úprav střešních zahrad a teras (dále společně také jako střešní terasy) na objektu.

Znalecký posudek, uvádí, že izolační systém střechy vykazuje v důsledku jeho současného užívání, tj. již provedených změn některými vlastníky bytových jednotek a změn dále uvažovaných, **sníženou životnost**. Toto snížení životnosti Znalecký posudek kvalifikovaně stanoví v rozpětí 20 – 25 % předpokládané doby životnosti. Při očekávané minimální životnosti 25 let, se jedná o zkrácení na cca 19 – 20 let. Zároveň se dle Znaleckého posudku orientační odhad rekonstrukce každého střešního pláště (celkové, s výměnou všech vrstev) pohybuje ve výši **cca 1.000.000,- Kč**, při rekonstrukci pouze hydroizolačního povlaku je cena **do 200.000,- Kč na jednu střechu**.

Na základě výše uvedeného je zjevné, že užívání společných částí domu – střechy, způsobem uvedeným ve Znaleckém posudku zatěžuje Společenství vznikem dodatečných nákladů spojených s údržbou domu, tj. zajištění řádného stavu střechy. Tyto náklady vznikají výlučně v příčinné souvislosti s užíváním konkrétních vlastníků bytových podstřešních jednotek (dále jen „Uživatelé“ jednotlivě „Uživatel“). Takové užívání není v současné době Společenstvím povolené. Společné části domu, jimiž je i střecha včetně střešní terasy,

přístupových schodišť a dalších součástí, je možné dle ustanovení § 1175 odst. 1 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), vlastníky bytových jednotek „*užívat, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části*“. Současný stav užívání předmětných střešních teras musí být posuzován jako protizákonný, a to jednak v rovině způsobené degradace střešního pláště a izolačního systému, tak i v rovině omezení užívání společných částí domu ostatními spoluvlastníky. Dále platí, že dle ustanovení § 2910 OZ „*Škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil*“. Proto již v současné době jsou ti, jenž neoprávněně užívají střešní terasy a svým jednáním způsobili snížení životnosti izolačního systému, povinni nahradit újmu takto vzniklou.

Nastíněný stav je v rozporu s právním řádem, kdy dochází k neoprávněnému obohacení na straně některých spoluvlastníků, kteří bez právního důvodu využívají střešní terasy a zahrady, a zároveň z jejich strany dochází i k poškozování společných částí domu. Doporučené řešení této situace lze shrnout do tří různých variant následujícího postupu.

### **I. Narovnání vzájemných práv spoluvlastníků Smlouvou**

Jako první variantu uvádíme možnost, kdy bude současné užívání střešních teras „zlegalizováno“ prostřednictvím smluvního vztahu a v té souvislosti dojde k narovnání vzájemných práv a povinností zainteresovaných osob tak, aby byla nahrazena způsobená újma a vzniklé bezdůvodné obohacení a do budoucna nedocházelo k jejich vzniku.

Předpokladem této varianty je uzavření Smlouvy o užívání střešní terasy mezi Společenstvem a Uživateli (dále jen „Smlouva“), která bude upravovat práva a povinnosti spoluvlastníků. Touto Smlouvou by z pohledu narovnání právního postavení Uživatele muselo být sjednáno, že:

#### **a. spoluvlastníci omezí svá práva užívání střešní terasy ve prospěch Uživatele.**

*Výsledek – Uživatel by proto nadále mohl střešní terasu užívat výhradně a bránit ostatním spoluvlastníkům v jejich užívání; a*

#### **b. spoluvlastníci aprobují zamýšlený rozsah a způsob užívání střešní terasy Uživatelem přesahující obvyklé užívání společných částí domu.**

*Výsledek – Uživatel by následně ve **schváleném rozsahu** oprávněně užíval střešní terasu a mohl ji **schváleným způsobem zatěžovat**, např. umístěním různých objektů a rekreačních zařízení.*

Při naplnění výše uvedených podmínek by bylo možno do budoucna považovat činnost Uživatele týkající se střešní terasy za oprávněnou. Zároveň by bylo nutné ovšem vyřešit oprávněné nároky a postavení spoluvlastníků, kteří by na základě výše uvedeného pozbyli práva užívat část společných částí domu a nesli by (nelogicky) náklady jednání Uživatele. Smlouva by proto měla stanovit:

#### **c. dodatečný příspěvek Uživatele na správu a údržbu domu, odpovídající hodnotě, o níž se sníží funkční hodnota střešního pláště dle schváleného zamýšleného užívání**

střešní terasy (viz bod b.). Uživatel by měl povinnost platit příspěvek měsíčně ( či jednorázově na základě dohody) do doby shromáždění odpovídající částky na bankovním účtu Společenství. Pokud dle Znaleckého posudku je životnost střešního pláště snížena až o 25 %, přičemž náklady na rekonstrukci a obnovení životnosti funkčnosti pláště jsou až 1.000.000,- Kč na jednu střechu, pak náklady na rekonstrukci vniklé v příčinné souvislosti s užíváním střešní terasy jednoho Uživatele lze stanovit na 250.000,- Kč. Za účelné považujeme shromáždění dostatečných prostředků na obnovu střešního pláště dříve, než za předpokládanou dobu životnosti, tedy například za 10 let. Při naplnění výše uvedených předpokladů by dodatečný příspěvek na správu a údržbu domu činil 2.083,- Kč měsíčně od jednoho Uživatele. Další náklady spojené s údržbou střešní terasy, vyplývající z jejího užívání Uživatelem by nesl Uživatel. Doplňujeme, že sjednaná výše předpokládaného příspěvku by měla být určena dle smluvně schváleného zamýšleného rozsahu užívání a může se proto lišit u jednotlivých Uživatelů střešních teras.

*Výsledek – Spoluvlastníci by nenesli náklady vzniklé v souvislosti s užíváním střešní terasy Uživatelem.*

- d. platbu, odpovídající hodnotě cenynájmu za užívání plochy společné částí domu.** Uživatel vystupuje vůči spoluvlastníkům v pozici obdobné jako nájemce vůči pronajímatelům, neboť bude užívat prostory v jejich vlastnictví a ti ho zároveň nebudou smět nikterak rušit v užívání. **Nájemné za užívání společné části domu stanoví Společenství.**

*Výsledek – Dojde k vyrovnání právního postavení Uživatele a spoluvlastníků, kdy za právo výlučného užívání bude poskytnuta odpovídající protihodnota.*

Výše uvedené podmínky písm. c. a d. v základní úrovni **narovnávají postavení Uživatele a spoluvlastníků.** Vzhledem k dlouhodobému charakteru nastíněného smluvního vztahu by ovšem bylo nezbytné vyřešit i zajištění plnění všech zainteresovaných stran, a to zejména

- e. závazkem Uživatele, že zpřístupní střešní terasu a poskytne **dostatečnou součinnost při provádění veškeré nutné údržby** budovy a technologií umístěných na/v budově;
- f. závazkem Uživatele, že **zajistí demontáž jakýchkoliv konstrukcí** umístěných na střešní terase v případě rekonstrukce střešního pláště;
- g. poskytnutím dostatečné **jistoty splnění závazku Uživatele** dle bodu c., tedy zajištění shromáždění dostatečných finančních prostředků pro rekonstrukci střešního pláště a izolačního systému, například formou zástavního práva;
- h. poskytnutím dostatečné jistoty splnění dalších závazků Uživatele, jako například zpřístupnění, či vyklizení střešní terasy například formou zástavního práva;
- i. závazkem spoluvlastníků, že v případě zcizování bytové jednotky a souvisejících spoluvlastnických práv budou součástí převodu i práva a povinnosti dle této Smlouvy;
- j. závazkem Uživatele, že v případě zcizování bytové jednotky a souvisejících spoluvlastnických práv budou součástí převodu i práva a povinnosti dle této Smlouvy;

- k. závazkem Uživatele uhradit náklady spojené s řešením jím vyvolané situace (náklady na znalecké posouzení situace a právní řešení, v případě, že to Společenství rozhodne);

Smlouva v rovině soukromoprávní musí zavazovat všechny spoluvlastníky, neboť všichni jsou v současné době oprávněni užívat střešní terasy a všichni budou ovlivněni případným vznikem nákladů na rekonstrukci střechy. Z toho vyplývá i požadavek na její schválení všemi členy Společenství. S každým z Uživatelů by byla uzavřena individuální Smlouva nastavená dle parametrů současného, ale i zamýšleného rozsahu a způsobu užívání. Výše uvedené základní body předpokládané Smlouvy považujte jako základní návrh řešení. Zejména jednotlivé parametry a hodnoty mohou být na základě dohody všech členů Společenství upraveny.

## **II. Uvedení střešní terasy do stavu odpovídající Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek a stanov Společenství**

Druhou možností jak řešit vzniklou situaci je uvedení prostor střešního pláště do podoby odpovídající jeho charakteru společných prostor, ke kterému mají stejná užívací práva všichni spoluvlastníci. Jakékoliv již provedené úpravy této společné části domu musí být z tohoto pohledu považovány za neoprávněné.

V souladu s tímto řešením pak budou Uživatelé povinni odstranit všechny jimi provedené úpravy a uvést prostory střešní terasy do původního stavu.

Zároveň ale již v současné době došlo v souladu se závěry Znaleckého posudku k poškození střešního pláště a izolačního systému (u některých střešních teras). Toto poškození je majetkovou újmou na straně spoluvlastníků, viz první část tohoto vyjádření.

Zároveň na straně Uživatele došlo již v současné době ke vzniku bezdůvodného obohacení, když užíval společné prostory nad rámec svých práv vyplývajících z Prohlášení vlastníků a OZ.

Všechna výše uvedená jednání Uživatele by měla svůj odraz ve vzniku jeho povinnosti hradit

1. náklady spojené s vyklizením střešní terasy a jejím uvedením do původního stav;
2. náklady spojené se sníženou životností střešního pláště a izolačního systému, obdobně k bodu I. písm. c.;
3. bezdůvodné obohacení, vyplývající z užívání střešní terasy bez právního důvodu;

**Tato varianta zároveň představuje určitý základ dalšího postupu Společenství, neboť při nenalezení jiného řešení, na kterém se dohodnou všichni zainteresovaní, nelze doporučit než odstranit současný nelegální stav.**

### III. Narovnání vzájemných práv Prohlášením vlastníků

Poslední uváděná varianta je v podstatě variací první varianty s posílením postavení Uživatele, neboť by právo výlučného užívání bylo založeno změnou Prohlášení vlastníků jednotek (§ 1166 OZ). Právo užívání střešních teras by bylo pevně spjato s příslušnými bytovými jednotkami ve vlastnictví Uživatelů a při případném zcizení jednotky by výlučné užívání automaticky přecházelo na dalšího nabyvatele. Při zvolení tohoto způsobu řešení by bylo opět nezbytné vypořádat práva všech spoluvlastníků, přičemž případný smluvní vztah má nejbližší k smlouvě kupní. Uživatel by si totiž v podstatě od ostatních natrvalo „koupil“ možnost užívání střešní terasy, přičemž o tuto hodnotu by se zvýšila i cena související bytové jednotky. Se Společenstvím by se Uživatel musel finančně vypořádat, obdobně k Smlouvě dle bodu I.

#### Doporučení:

Současný stav je krajně nevyhovující, neboť při libovolném užívání střešních teras jako společné částí domu, hrozí vznik škod na straně vlastníků bytových jednotek. Společenství by s řádnou péčí mělo takovým škodám předcházet a s výhledem do budoucna nastavit průběžný způsob financování správy a údržby Objektu.

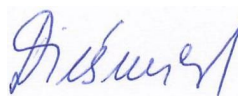
Výše uvedené varianty jsou hlavními liniemi, které mohou pomoci při rozhodování o dalším vývoji situace. Střešní terasy bývají obvykle nevyužívané, a proto se může jevit jejich využití jako rozumné a efektivní, i s ohledem na možný dodatečný příjem Společenství. To ovšem jen za předpokladu řádného zajištění plnění povinností spojených se „záborem“ střešních teras.

V Praze dne 1.2.2017

Vyhotovila JUDr. Táňa Diršmidová pro Výbor Společenství vlastníků Lupáčova 10, 12, 14, 16, 18, 20, Praha 3, Lupáčova 864/18, Žižkov, 130 00 Praha 3

Příloha: Znalecký posudek č.28/2016 Ing.Marka Novotného, Ph.D.

**JUDr. Táňa DIRŠMIDOVÁ**  
advokátní kancelář  
Eliášova 393/20, 160 00 Praha 6  
tel.: 222 517 620, 222 517 618  
IČ 66222991, DIČ CZ5561042267



JUDr. Táňa Diršmidová, advokátka