30. 11. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Aktuální problémy společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Jeden dům, mnoho bytů, různí majitelé. Spoluvlastnictví věci přináší problémy, zvláště když se jedná o věc nemovitou. Předmětem tohoto článku je pohled na některé z nich z právního hlediska.

Ochrana osobních údajů – kamery na chodbách

Nepořádek na chodbách, vykrádání sklepů, či poškozování aut v garážích. Nejjednodušším řešením se zdá instalace kamerového systému s nahrávacím zařízením do společných prostor domu. Z právního hlediska to však není tak jednoduché.

Umístění a provozování kamerového systému do společných prostor domu podléhá zákonu č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů („ZOOÚ“),[1] **neboť fyzická podoba osoby zachycená a uchovaná na kamerovém záznamu je osobním údajem.**[2]

Má-li kamerový systém sloužit svému účelu, je nutné, aby nahrávky z kamer byly po určitou dobu uchovávány, aby mohly být následně použity jako důkaz v trestním, správním, či civilním řízením.

Citlivé údaje lze zpracovávat pouze v případě, že k nim osoba, jíž se týkají, dala souhlas, s výjimkami dále uvedenými.[3] Ačkoli zákon stanoví, že je možné bez souhlasu dotčené osoby zpracovávat citlivé údaje pro účely předcházení, vyhledávání, odhalování trestné činnosti, stíhání trestných činů a pátrání po osobách, nelze toto ustanovení pro případ kamerového systému v domě použít, neboť dané ustanovení dopadá pouze na činnost státních orgánů, nikoli soukromých osob.[4]

V případě, že chceme do domu nainstalovat kamerový systém, je nutné mít souhlas všech osob, které se v domě oprávněně zdržují.[5] S ohledem na obvykle často se měnící nájemníky, případně majitele, či návštěvy, není tato podmínka prakticky splnitelnou.

Z naší praxe a zkušeností našich klientů vyplývá, že Úřad pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ) při svých kontrolách velice citlivě váží mezi zájmem osob na zachování jejich soukromí a účelem, ke kterému kamerový systém slouží.

Jinak proto posuzuje kamerový systém s nahrávacím zařízením, kdy jednotlivé kamery byly umístěny ve sklepě domu a jinak situaci, kdy jsou kamery umístěny na chodbách, při vstupu do domu, či na schodišti domu.

Zatímco **v případě umístění kamer ve sklepě nejde o zásah do soukromého a osobního života značný, ač je zásahem hraničním**, neboť do sklepa se vstupuje zřídkakdy, a proto lze aplikovat výjimku podle ustanovení § 5 odst. 2 písm. e) ZOOÚ, v případě kamer umístěných na chodbách je tomu jinak. Prostor soukromí jednotlivce nelze omezit pouze na území jeho bytu. Pro využití bytu je nutno do něj někudy vstoupit. V případě umístění kamerového systému na chodbách domu, kdy není možné vstoupit do bytu či jej opustit, aniž by dotyčný byl zachycen na kamerové nahrávce, nemají dotyčné osoby možnost volby, nemohou se záznamu své podoby na kamerovém zařízení nijak vyhnout.

Proto je **pořizování záznamů prostřednictvím kamer umístěných na chodbách či schodištích domu nutno posuzovat jako významný zásah do osobního a soukromého života dotčených osob**, tedy jako velmi invazivní. S ohledem na to, že funkce kamer se dle ÚOOÚ omezuje prakticky pouze na odstrašení případného pachatele a následné zdokumentování nežádoucího jednání pro účely dalších řízení, nikoli na zabránění trestnému činu, **nelze takový zásah do soukromí dotčených osob akceptovat**.[6]

Rozhodování per rollam

Dalším z problémů SVJ je usnášeníschopnost na pravidelných shromážděních vlastníků jednotek, kdy při nedostatečné účasti je veškerá větší činnost v domě znemožněna.

Na problém nedostatečné účasti při shromážděních vlastníků jednotek, jež v důsledku paralyzuje dění v domě, se proto NOZ zaměřil ve svém ustanovení § 1210, kdy nově zavádí možnost hlasování per rollam, tj. možnost rozhodovat mimo zasedání shromáždění, a to jednak v případě, pokud není svolané shromáždění způsobilé usnášet se (odst. 1 výše zmíněného ustanovení), a dále v případě, pokud to připustí stanovy společenství vlastníků (odst. 2 výše zmíněného ustanovení). S ohledem na výše uvedené lze jen doporučit, aby ve stanovách byla tato možnost zakotvena.

V případě, že tuto možnost stanovy SVJ nezakotvují, lze per rollam hlasovat pouze do jednoho měsíce od konání neusnášeníschopného shromáždění SVJ a zároveň nelze hlasovat o záležitostech, které nebyly na programu shromáždění.

Hlasování mimo zasedání shromáždění probíhá tak, že vlastníkům všech jednotek v domě je zaslán návrh rozhodnutí. K platnosti hlasování je pak vyžadováno vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí (nelze tedy hlasovat např. ve formě emailu). Statutární orgán, případně navrhovatel, pak oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování spolu se zněním přijatého usnesení. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

K možnostem vymáhání dlužných plateb od neplatičů v SVJ

V současné době jednotlivá SVJ čím dál častěji řeší problém s majiteli bytů, kteří odmítají platit poplatky do fondu oprav, za energie a úklid společných prostor v domech. Protože dům však smlouvy s dodavateli energií, potažmo úklidových služeb dodržovat musí, jsou tyto dlužné poplatky dohrazovány z fondu oprav. Konečným důsledkem je tak to, že za ony neplatící majitele bytu hradí jejich díl poměrně ostatní vlastníci bytů, kteří své závazky vůči SVJ řádně plní.

Jak se této situaci bránit? Říci, že řešení není jednoduché, by bylo spíše eufemismem. Skutečnost je taková, že řešení v daném případě není prakticky žádné.

Jednou z možností je **podání žaloby na neplatícího vlastníka bytu, jejímž předmětem bude úhrada dlužných částek.** K takové žalobě je oprávněn statutární orgán SVJ. I za předpokladu, že žaloba bude úspěšná (což by při řádném doložení všech dokladů a dodržení formálních náležitostí býti měla), vzniká zde problém s reálnou vymahatelností. **Pohledávky SVJ vůči vlastníkovi jednotky nejsou pohledávkami přednostními**, proto z výtěžku z prodeje bytové jednotky v případné exekuci (či v rámci insolvenčního řízení) bývají uhrazeny náklady exekuce a dluh zástavnímu věřiteli – bance, která poskytla hypotéku.

Ve Sněmovně sice v současné době existuje návrh, který by pohledávky SVJ označil za pohledávky přednostní, je však otázkou, zda, kdy a v jaké podobě bude tento návrh schválen, a zda ostří jeho zubů nebude otupeno množstvím výjimek.

Jako další možnost řešení, která však ještě nevešla ve všeobecnou povědomost, se nabízí využití **ustanovení § 1184 NOZ, které zakotvuje možnost prodeje jednotky toho vlastníka, který porušuje své povinnosti**.

Ve skutečnosti, když si ustanovení podrobně rozebereme, ani tento institut výše nadnesený problém nijak neřeší. V prvé řadě je nutno zdůraznit, že toto ustanovení slouží k potrestání vlastníka, který neplní „*povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu*“,[7] to znamená, že **pro podání žaloby na nařízení prodeje jednotky je nutné již mít v ruce pravomocné rozhodnutí soudu, ukládající vlastníkovi jednotky povinnost uhradit dlužnou částku**. Protože však stejně tak dobře je možné podat návrh na exekuci formou prodeje nemovitosti, naskýtá se otázka, proč, když už máme k dispozici pravomocné soudní usnesení, podávat další žalobu. V obou případech – tedy jak v případě exekuce prodejem bytové jednotky, tak v případě rozhodnutí soudu o prodeji nemovitosti – totiž dojde k tomu, že z dosaženého výtěžku nepřipadne SVJ takřka nic.

Skutečným účelem ustanovení § 1184 totiž není vymoci po dlužníkovi dlužnou částku, ale zbavit ho účasti na domě, aby nadále nemohl provozovat onu činnost, jíž slovy zákona „podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků jednotek“. Ustanovení §1184 tak mnohem lépe dopadá na veškerá jiná rušení, kterých se vlastník jednotky může vůči ostatním vlastníkům v domě dopouštět, právě s výjimkou nehrazení finančních úhrad.

Jak je výše uvedeno, problematika vlastníků bytových jednotek – neplatičů nebyla k dnešnímu dni uspokojivě vyřešena. Nezbývá proto než doufat v brzké přijetí zákona, který by pohledávky SVJ za vlastníky jednotek učinil pohledávkami prioritními.

Mgr. Kateřina Zagorová,
advokátka

JUDr. Jiří Brož,
advokát a společník

Advokátní kancelář Brož, Sedlatý s.r.o.

Atrium Flora
Budova A
Vinohradská 2828/151
130 00 Praha 3

Tel.: +420 246 028 028
Fax: +420 246 028 029
e-mail: info@broz-sedlaty.cz

[1] § 3 odst. 1 ZOOÚ.
[2] § 4 písm. a) ZOOÚ.
[3] § 9 odst. 1 ZOOÚ.
[4] § 9 odst. 2 ZOOÚ.
[5] § 9 odst. 1 ZOOÚ.
[6] Stanovisko Úřadu pro ochranu osobních údajů č. 1/2016.
[7] § 1184 NOZ.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku