OSMD Brno přednáška červen 2016

1. Bytové spoluvlastnictví

ZoVB č. 72/1994 Sb. X BS dle NOZ č.89/2012 Sb.

Přechodná ustanovení NOZ:

§ 3028/2 *„**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.“*

§ 3041/1 *Právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti. … (SVJ > SV)*

§ 3063 *„Nabyl-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.“*

Ustanovení vylučuje vznik takového vlastnictví bytů, které by v sobě slučovalo právní režim založený zákonem č. 72/1994 Sb. i právní režim založený novým občanským zákoníkem. „Nabytí vlastnictví“ chápou katastrální předpisy jako právní účinky vkladu prohlášení vlastníka (čl. 14 pokynů ČÚZK č. 44).

- změna charakteru jednotek pouze zrušením spoluvlastnictví a novým rozdělením dle NOZ

- použitelnost nové úpravy na práva a povinnosti vlastníků „starých jednotek“?

- totožnost SVJ a SV?

- dispozitivnost nebo kogentnost v prohlášení vlastníka a ve stanovách?

Řešení de lege ferenda (pro futuro) > transformační novela pro přechod starých jednotek pod NOZ

2. Jak správně spočítat neplacení nájemného a služeb k okamžité výpovědi podle § 2291 OZ

*(1) Poruší-li nájemce svou povinnost **zvlášť závažným způsobem**, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu.*

*(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li **nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců**, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.*

Podle judikatury, právní teorie a komentářové literatury nemusí jít o prodlení s úhradou N&S za tři po sobě jdoucí měsíce, **může jít pouze o prodlení občasná**.
U nepravidelného a částečného neplacení mohou nastat dvě situace:

1. **Pokud nájemce neurčí, na jaký dluh platí** (jakou dlužnou částku umořuje), uplatní se pravidlo § 1933/1 OZ a pronajímatel započte úhradu na dluh nejdříve splatný. V okamžiku, kdy se neplacením naplní částka odpovídající 3M nájemnému a nákladům na služby, může pronajímatel udělit výpověď bez výpovědní doby.

2. **Pokud nájemce určí, na jaký dluh platí**, musí pronajímatel toto určení respektovat. Nájemci tak může vznikat dluh například pouze na službách, resp. na záloze za konkrétní službu. I v tomto případě může pronajímatel po naplnění částky odpovídající 3M nájemnému a nákladům na služby udělit výpověď bez výpovědní doby. Musí však unést důkazní břemeno naplnění „generální klauzule“ podle § 2291/2 OZ, tj. porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.

Ve druhé popsané situaci je pozice pronajímatele ztížena posouzením, zda neplacení některé složky nájemného (např. rozporovaná platba na vybavení bytu) nebo služby (např. úklidu) představuje samo o sobě porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem, byť došlo k naplnění částky odpovídající tříměsíčnímu nájemnému a nákladům na služby. Pokud se konkrétně jedná o neplacení nákladů na úklid bez vážného resp. rozumného důvodu, je výpovědní důvod bez výpovědní doby naplněn. **Samotné příslušenství úhrad N&S** (dříve poplatek z prodlení, dnes pouze zákonný úrok z prodlení) však bez ohledu na svoji výši **nikdy nemůže naplnit tento výpovědní důvod**. U kombinace (dluh na N&S + příslušenství) záleží na poměru obou složek a na dalších okolnostech případu, na oprávněnost výpovědi se rozhodně předem nedá spolehnout ani odhadnout výsledek sporu o soudní přezkum.

3. Co se rozumí drobnou opravou a běžnou údržbou a jak spočítat roční limit nákladů

§ 2257 OZ
(1) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
(2) Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Podle principů Ústavy a Listiny, rozvedených v Legislativních pravidlech vlády, smí být vyhlášky (včetně vládních nařízení) jako prováděcí předpisy vydávány jen na základě výslovného zmocnění zákonem a smí obsahovat jen takové právní normy, které odpovídají zákonnému zmocnění. Jde o zpřísnění zásady *secundum et intra legem*, tzn. *podle zákona a v souladu s ním*. Vyhláška by vůbec neměla obsahovat právní normy, pouze upřesňovat význam norem obsažených přímo v zákoně.

A. Za běžnou údržbu bytu označoval § 6 předchozího vládního nařízení č. 258/1995 Sb. zejména *udržování a čištění bytu, jeho malování a pravidelné prohlídky*, přičemž výši nákladů spojených s běžnou údržbou bytu nijak neomezil. Prakticky shodně charakterizuje běžnou údržbu také **§ 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.** ze dne 26. října 2015, rovněž bez nákladové limitace.

*"Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné **prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g)**, kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením."*
Dle komentářové literatury se *údržbou rozumí činnost směřující k **zachování** funkčního stavu věci*, zatímco *opravou se rozumí činnost směřující k **obnově** funkčního stavu věci*.

Uvedené ustanovení proto v praxi žádné pochybnosti dnes ani dříve nevzbuzuje. Jde zde o **příkladmé** vyjmenování toho, co se běžně rozumí udržováním a čištěním bytu včetně zařízení a vybavení bytu, takové, které se provádí obvykle při užívání bytu (***malování**, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům **a další podobné práce***). K udržovacím pracím se proto pravidelně řadí **obnova vnitřních nátěrů bytu**, včetně vnitřní strany oken. Není ani pochybnosti o tom, že náklady na tuto „běžnou údržbu“ hradí nájemce ze svého.

Závěr:
1. Na běžnou údržbu bytu se nevztahuje cenový limit a vše hradí nájemce.
2. K běžné údržbě bytu i nadále náleží obnova vnitřních nátěrů bytu, včetně vnitřní strany oken.

3. V nájemní smlouvě si strany mohou dohodnout jiné vymezení práv a povinností, nesmí to však být nájemci na újmu (§ 2235/1, 2239).
4. Podle předchozího vládního nařízení **258/1995 Sb.**, vydaného **k provedení § 687/3** OZ-1964, hradil nájemce náklady spojené s běžnou údržbou bytu včetně prohlídek a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 vládního nařízení (vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní a dále **zařízení pro vytápění** - kamna na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotle etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, **včetně armatur a ovládacích termostatů** etážového topení).
5. Podle vládního nařízení č. **308/2015 Sb.**, vydaného **bez zákonného zmocnění, se běžnou údržbou mj. rozumí pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g/** vládního nařízení (vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní).
6. Porovnáním lze zjistit, že **v novém prováděcím předpisu byly „nenápadně“ vynechány veškerá zařízení pro vytápění, tj. lokální, etážové i ústřední topné systémy.** Zřejmě nejde o prostý omyl úředníků, ale o záměr. Lze se mu bránit příslušným ujednáním v nájemní smlouvě.

B. Drobné opravy bytu aktuálně upravuje § 3 vládního nařízení č. 308/2015 Sb.: *Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to **podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů**.*

§ 4 Drobné opravy podle věcného vymezení

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, **ohřívačů vody**, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5 Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu **nepřesáhne částku 1 000 Kč**. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) **Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m2 podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy**.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí **součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány**, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Závěr: Pokud se v kalendářním roce překročí roční limit nákladů, každá další oprava už je v režii pronajímatele, pokud nedojde k jiné dohodě. Konkrétně to znamená, že např. u bytu 68 m2 oprava ohřívače vody za 4.500 Kč v březnu nepřesáhne roční limit 6.800 Kč a je hrazena nájemcem; oprava lokálního topidla v dubnu za 4.000 Kč v dubnu přesáhne roční limit 6.800 Kč, ale ještě je hrazena nájemcem (celá, bez doplatku pronajímatele!); **další opravu v tomto roce v libovolné výši již nájemce neplatí** (pokud nedojde k jiné dohodě).

4. Smluvní pokuta ne, smluvní úrok ano?

Podle § 2235 odst. 1 se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím práva nájemce bytu. Dále se podle § 2239 NOZ nepřihlíží se k ujednání ukládající zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

Podle § 1 odst. 2 si osoby si osoby mohou ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona, nezakazuje-li to zákon výslovně.

Smluvní pokuta je v oblasti bytového nájemního práva výslovně zakázána (§ 2239).

V OZ si lze nově dohodnout úrok z prodlení i mezi nepodnikateli, jinak platí zákonná sazba (t.č. 8,05 % ročně). Do se jako hranice přípustného smluvního úroku z prodlení uváděla sazbu 1 promile denně z dlužné částky (36,5 procenta ročně), neboť totéž přímo stanovil zákon č. 67/2013 Sb. o službách, jako sankci za prodlení s úhradou zálohy nebo vyúčtování služeb. Tato sankce je však od 1. 1. 2016 zrušena. Podle DZ však nikoli proto, že by šlo o příliš vysokou sankci.

Závěr: Lze se domnívat, že i v nájemních vztazích lze platně sjednat smluvní sazbu úroků z prodlení, jejíž výše bude poměřována podle § 2239 OZ (tj. která nebude vzhledem k okolnostem a s přihlédnutím k poměrům nájemce zjevně nepřiměřená). Zda tomu vyhoví sazba 1 promile denně z dlužné částky, je otázkou vývoje judikatury. Rozhodně však vyšší sazba (např. půl procenta) v bytových nájemních vztazích neobstojí.

5. Pronajímat nebytový prostor, nebo prostor k podnikání?

6. Co se rozumí ohlášením osoby?

A. Osoby rozhodné pro rozúčtování služeb podle § 2 zákona č. 67/2013 Sb., o službách:

- nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období
- *definice nepokrývá osoby, kterým vlastník přenechal byt do užívání na základě jiné než nájemní smlouvy (výminkář, výprosník atd.)*
- *podmínka soužití s vlastníkem je nesmyslná (je-li vlastníkem jednotky např. město Brno, nebo ABC, a.s., těžko budou žít s kýmkoliv v jednotce; pokud vlastník nežije v bytě vůbec, pak byt může užívat třeba 10 osob, ale vlastník podle zákona nahlásí nulu, ostatní osoby totiž nežijí v bytě „s ním").*

B. Počet osob, které mají v bytě domácnost:

Pojem zavedl NOZ; termín „domácnost" se v něm vyskytuje 101krát, ale definován zákonem není…

§ 115 Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.

(>>>za stavbu se považuje stavba takto označená rozhodnutím stavebního úřadu; stavbou se rozumí i její část; za stavbu považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.)

- **Bydliště podle** § 80 OZ: *„Člověk má **bydliště v místě, kde se zdržuje s úmyslem žít tam** s výhradou změny okolností **trvale**; takový úmysl může vyplývat z jeho prohlášení nebo z okolností případu. Uvádí-li člověk jako své bydliště jiné místo než své skutečné bydliště, může se každý dovolat i jeho skutečného bydliště. Proti tomu, kdo se v dobré víře dovolá uvedeného místa, nemůže člověk namítat, že má své skutečné bydliště v jiném místě. Nemá-li člověk bydliště, považuje se za ně místo, kde žije.".*
- Nájemce se smlouvou na dobu určitou, student či dlouhodobá návštěva tedy nemá bydliště v bytě – nesplňuje podmínku trvalosti. Totéž platí pro, která nemají úmysl zůstat natrvalo.

Podle § 1177 OZ v*lastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu **změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm** po dobu, která činí v souhrnu **nejméně tři měsíce** v jednom kalendářním roce*.

>>> „mít v bytě domácnost" neznamená totéž co „bydlet v bytě" (viz pojem „bydliště").

Vlastník jednotky musí oznámit pouze ty osoby, u kterých jsou kumulativně splněny tři podmínky:

- mají v bytě domácnost, přičemž se neví, co to znamená,
- zároveň v něm bydlí,
- obě podmínky jsou splněny v souhrnu tři měsíce v kalendářním roce;
- *tedy není povinen nahlásit osobu, která bydlí dlouhodobě, avšak nemá zde domácnost…*

C. Počet osob žijících v bytě:

Pojem užíval OZ-1964 v letech 2006–2011; k tomu z judikatury: Pan M., který pouze dochází do bytu, navštěvuje nájemkyni a přespává u ní, není osobou, která žije v bytě. Proto není povinností nájemkyně jej nahlásit. Potvrzeno usnesením NS: 26 Cdo 4539/2009 a ÚS: IV.ÚS 2881/10.

D. Počet osob v bytě:

Pojem byl zaveden do OZ-1964 novelou 188/2011 Sb.. V textu zákona tím došlo k vypuštění slova „žijících". Není známo, co tato změna znamená, ani kdo je považován za takovou osobu. Bylo povinností nájemce ohlásit pronajímateli změnu v počtu osob v bytě *„v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce"*.

E. Počet osob žijících v bytě s vlastníkem:

Chybí definice – co je to „žít v bytě"? Pojem je také nevhodný, neboť je roven nule v případě, kdy vlastník byt neužívá, ale jiné osoby jej užívají. Viz § 2 zákona č. 67/2013 Sb., nebo stanovy SVJ.

F. Průměrný počet osob užívajících byt:
Tento pojem je použit ve vyhlášce č. 372/2001 Sb. u jednoho ze způsobů rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody bez měření. Průměruje se počet osob za celé zúčtovací období.

G. Počet obyvatelů bytu:
S pojmem pracuje vyhláška č. 120/2011 Sb., určující směrná čísla potřeby vody pro byty a bytové domy. Slouží pro fakturaci vody, není-li instalován předávací vodoměr.

H. Počet osob s trvalým pobytem v bytě (odpady):
Takový údaj neexistuje, neboť celostátní evidence obyvatel (CEO) pracuje zatím pouze s adresou nemovitosti (číslo popisné a orientační); čísla bytů se nezaznamenávají. Trvalý pobyt v domě či v bytě ani nemá žádnou vypovídací schopnost o čerpání služeb, neboť má pouze účel evidenční a nijak nesouvisí s fyzickou přítomností osoby na dané adrese. Navíc SVJ není oprávněno získat z evidence obyvatel ani jmenný seznam, ani počty osob trvale hlášených, to může pouze majitel domu.
V jednotlivých obcích se za odpady platí různě: smluvně podle § 17 zákona o odpadech, nebo poplatkem podle § 17a zákona o odpadech, nebo podle vyhlášky obce - § 10b zákona o obcích.

I. Počet členů domácnosti vlastníka bytu:
Tento ukazatel používají vzorové stanovy SVJ. Společné žití a hrazení nákladů (domácnost) podle OZ-1964 neznamená totéž co společné bydlení v jediném bytě (např. členové rodiny, kteří studují či pracují v jiném městě nebo i v zahraničí, jsou stále členy domácnosti vlastníka, ale v domě se nezdržují).

J. Evidence (počtu) osob v bytě:

2014 - dosud

§ 2272/1 *Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti,* ***oznámí zvýšení počtu osob*** *žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.*

do 2013

§ 689/3 *Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu* ***změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob*** *v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.*

2006 - 2011

§ 689/2 Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

Řešení: Stanovení rozšířené ohlašovací povinnosti v nájemní smlouvě (změny ve jménech, příjmeních a datech narození osob) >>> nepůjde o ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená (§ 2239)

7. Poskytovatel a příjemce služeb

Vymezení pojmů v §2 zákona č. 67/2013 Sb.:

Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) poskytovatelem služeb

1. vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, nebo
2. společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,

b) příjemcem služeb

1. nájemce bytu, nebo
2. vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,

Vlastníci jednotek jsou ve dvojím postavení příjemce služeb (vůči SVJ) a poskytovatele služeb (vůči nájemcům svých bytových jednotek).

8. Výpůjčka pro kabelové rozvody

Přenosová kabelová síť v domě je i v zájmu majitele (musí umožnit příjem základního signálu), ale primárně jde o prostředek výdělečné činnosti dodavatele signálu.
Z toho vyplývá, že veškeré náklady by měl pokrýt právě a pouze tento dodavatel, včetně estetického provedení rozvodů - ideálně zasekáním pod omítkou včetně zapravení, nikoli v nevzhledných lištách po chodbách domu.
Po právní stránce není nutné věcné břemeno, nájemní ani jiná smlouva.
V zásadě postačí souhlas majitele objektu s bezplatnou instalací kabelových rozvodů - po právní stránce se bude jednat o výpůjčku (§ 2193), která může být uzavřena i ústně, nebo neformálně:
Smlouvou o výpůjčce půjčitel přenechává vypůjčiteli nezuživatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání.
Vypůjčitel nabývá právo věc užívat ujednaným způsobem, a nebyl-li ujednán, způsobem přiměřeným povaze věci. Vypůjčitel není oprávněn věc přenechat jiné osobě bez svolení půjčitele (§ 2194)
Dále § 2198 stanoví:
(1) Půjčitel se nemůže domáhat předčasného vrácení věci; to neplatí, užije-li vypůjčitel věc v rozporu se smlouvou.
(2) Potřebuje-li půjčitel věc nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat, může se domáhat jejího předčasného vrácení, jen bylo-li to ujednáno.

Nájemní smlouvě se dodavatelé signálu obvykle brání, protože by museli platit nájemné. Věcné břemeno je nadbytečné, navíc představuje právní závadu objektu a zbytečně „překáží“ v katastru.

Závěr: V každém případě se vyplatí sjednat práva a povinnosti stran písemně, i pokud se bude jednat o bezplatnou výpůjčku. K důležitým parametrům smlouvy patří doba, po kterou se dávají k dispozici prostory pro kabelové rozvody; dále možnosti výpovědi a další případná ujednání (vstup, klíče…).

9. Co víte o mimořádném vydržení,

VYDRŽENÍ = právní nabytí věci (movité i nemovité), kterou vlastník užívá v dobré víře jako vlastní

- je jedním z nabývacích titulů (vedle kupní smlouvy, dědění příklepu licitátora …), na jejichž základě může katastr nemovitostí provést vklad vlastnických práv k nemovitosti
- využít jej mohou právnické i fyzické osoby
- účelem je poskytnutí ochrany faktickým stavům a současně právní ochrana osoby, která věc dlouhodobě užívá v přesvědčení, že se jedná o věc její
- rubem vydržení je nečinnost skutečného vlastníka
- jde o uvedení stavu faktického do souladu se stavem právním
- bude se posuzovat dle právních předpisů účinných v době, kdy k vydržení mělo dojít OZ/NOZ
- NOZ obsahuje podrobnější úpravu vydržení: desetiletá vydržecí doba u nemovitých věcí zůstává zachována, nově se výslovně uvádí, že držba musí trvat po stanovenou dobu nepřerušeně, kdy se však nepřihlíží k přerušení držby kratšímu než jeden rok
- podle konstantní soudní judikatury platí, že „pokud někdo nabývá oplocený pozemek, nevybočuje z mezí obvyklé opatrnosti, když nabyvatel má za to, že oplocení je postaveno na hranici pozemku, kdy takový způsob umístění plotu lze rozumně předpokládat“ (+ pravidlo 5-15 %) – OZ i NOZ
- lze započítat dobu, po kterou držel spornou část předchůdce vydržitele, pokud se jedná o držbu poctivou a podle řádného právního důvodu – OZ i NOZ
- krádeží nebo loupeží nemůže dojít k vydržení nejen u původce, ale ani u jeho dědice
- zákaz vydržení vlastnického práva mezi subjekty: zákonný zástupce a zastoupený, opatrovník a opatrovanec, poručník a poručenec
- nově se zavádí institut **mimořádného vydržení** (chyběl od 1. 1. 1951 do 31. 12. 2013)
    - za předpokladu, že držitel nejednal nepoctivě (např. podvodem, násilím, lstí apod.)
    - pokud držba trvá dvojnásobek řádného vydržení, tj. 6/20 let
    - není třeba prokazovat právní důvod, na kterém se držba zakládá
    - chrání faktický stav, který může být sporný, avšak trvá dostatečně dlouhou dobu
    - DZ: někdo drží movitou věc, ale není s to dokázat svůj vlastnický titul; kdy je převeden pozemek o chybně stanovené výměře, než je výměra skutečná nebo pozemek chybně označený parcelním číslem, takže nabyvatel v dobré víře drží něco jiného, než pro co mu svědčí vlastnický titul
    - zvláštní přechodné ustanovení v § 3066: „Do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve, než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou
    - mimořádné vydržení movité věci od 1. 1. 2016 a nemovité věci od 1.1.2019

appendix:

Kamerové systémy – stanovisko ÚOOÚ č. 1/2016

§ 3038 Majetkové právo manželské

Věci náležející k obvyklému vybavení rodinné domácnosti přestávají být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona součástí společného jmění.