

Informační (a jiné) povinnosti členů SVJ

Dovolujeme si tímto připomenout členům SVJ jejich následující povinnosti:

1) Sdělení jmen a adres ubytovaných osob

Ve smyslu ustanovení § 1177 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) má vlastník jednotky povinnost bez zbytečného odkladu oznámit osobě odpovědné za správu domu jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů. Tato povinnost pro vlastníky se stala účinnou dne 1.7.2020 (novelou občanského zákoníku – zákonem č. 163/2020 Sb.) a vyplývá také z domovního řádu, platného již od 1.4.2017.

2) Sdělení informace ohledně počtu ubytovaných osob

Ve smyslu ustanovení § 12 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon o službách“), má vlastník jednotky povinnost oznámit SVJ písemně změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Ze zákona je zde dána lhůta „bez zbytečného odkladu“, tedy neprodleně po takové změně, příp. ještě před nastalou změnou, pokud již vlastník ví o plánované změně. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou vlastník, nájemce a osoby, u kterých lze mít za to, že budou žít v bytě s vlastníkem nebo nájemce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období. Nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, jejíž výše činí 50 Kč za každý započatý den prodlení.

3) Sousedské imise

Ustanovení § 1013 občanského zákoníku upravuje tzv. sousedské imise. Toto ustanovení omezuje vlastníka nemovitosti ve výkonu jeho vlastnického práva tím, že mu ukládá zdržet se všeho, čím by obtěžoval souseda v míře, která není přiměřená místním poměrům.

Pokud tedy dochází k porušování tohoto obecného ustanovení, pak má každý takto dotčený jednotlivý vlastník (soused) právo se bránit individuální negatorní žalobou, v níž bude požadovat, aby soud uložil sousedovi (příp. nájemci) zdržet se konkrétní činnosti, ze které vznikají imise, například nadměrný hluk. Nezmění-li situaci ani to, připadá do úvahy i postup dle § 1184 občanského zákoníku, který stanoví, že na návrh dotčených vlastníků jednotek v domě může dojít k soudnímu nařízení prodeje této jednotky.

4) Společné prostory

Dále platí, že dle ustanovení § 1175 občanského zákoníku je vlastník bytové jednotky povinen užívat společné části domu tak, aby neztížil výkon vlastnických práv ke společným částem domu ostatním vlastníkům. Ustanovení § 1176 občanského zákoníku nařizuje majiteli bytu, aby zajistil dodržování pravidel pro užívání společných částí domu osobami, kterým umožnil do bytu přístup. Majitel je tedy zodpovědný za to, že jeho nájemníci nebo hosté ostatní obyvatelé domu neruší a dodržují domovní řád. V případě nedodržování těchto ustanovení, neváhejte vše dokumentovat např. přivoláním policie k rušení nočního klidu. Nefunguje-li domluva, lze se proti majiteli bytu opět bránit žalobou k soudu. Stejně jako v bodu 3), celý proces může vést až k soudnímu nařízení prodeje této jednotky

5) Ubytování cizinců

Další povinnost zakotvuje ustanovení § 99 odst. 1 zákona o pobytu cizinců, které ukládá povinnost oznamovat policii ubytování cizince, a které stanoví: „...každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu nebo ubytovává více než 5 cizinců, s výjimkou případu, kdy lze ubytované cizince a ubytovatele považovat za osoby blízké.“ V případě nedodržení ustanovení hrozí pokuta až do výše 50 000 Kč ve správním řízení, blokově do 5 000 Kč. Důležité je, že ubytováním se dle zákona rozumí jakýkoliv smluvní vztah založený smlouvou o ubytování, nájemní smlouvou nebo podnájemní smlouvou. Ubytovatelem je pak každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu, příp. kdo ubytovává více než 5 cizinců (i bezplatně).

6) Pronájem bytu jako podnikání

Pokud pronajímáte byt jiným způsobem než na základě dlouhodobé nájemní smlouvy s konkrétním nájemcem/nájemci, může se jednat o živnost ubytovací služby, které podléhá ohlášení volné živnosti. Při nesplnění ohlašovací povinnosti hrozí pokuta až 500 000 Kč ve správním řízení. Taková živnost by měla být rovněž provozována pouze v prostorech, které jsou k tomu určeny, tedy kolaudovány. Běžné byty k provozování ubytovacích služeb rozhodně určeny nejsou. Pokud byste nabízeli svůj byt k ubytování dlouhodobě například na internetu (např. prostřednictvím Airbnb nebo Booking.com), bude na vás nahlíženo jako na podnikatele a příjmy z této činnosti budou podléhat dani z příjmů fyzických osob jako příjmy ze samostatné činnosti.

Na základě podnětu SVJ by mohl zároveň stavební úřad provést posouzení, zda v souvislosti se „sdílením“ bytu nedošlo ke změně jeho účelu užívání a k porušení stavebně právních předpisů.

V Praze dne 7.11.2023