

Cestou práva k porozumění.

Soužití lidí ve společnosti by nebylo možné bez respektování domluvených pravidel, která zaručují řád a správné fungování vyspělé společnosti. Právní ustanovení mají být srozumitelná a praktická. Život v právním státě vyžaduje optimální vyspělost právního vědomí občanů. Společenské změny přinášejí nové pohledy na svobodu lidí a zakotvují i právně nezávazná ustanovení do etických pravidel lidské koexistence. Člověk může být ovlivněn návyky z minulých totalitních režimů, aniž by si to uvědomoval. Rozdílné pohledy na právní ustanovení, nebo neznalost jejich výkladu, přinášejí zákonitě konflikty tam, kde vládne nevědomost a totalitní způsoby rozhodování.

Zákonodárná moc je rozmanitá i složitá, zvláště v demokratické společnosti, která se v dnešní době vyznačuje tím, že si mnoho občanů myslí, že může zasvěceně mluvit do všeho, přestože to činí povrchním způsobem. Pokud se neznalý člověk dostane k činnosti, nebo funkci, která je spojená s dílčí moci, dochází zákonitě k mnoha pochybením.

Jako příklad mohu uvést chyby v činnosti SVJ, se kterými jsem se setkal. To je také důvod návrhu na přijatelnou formu bezplatného právního poradenství v našem městě.

Na začátku privatizace bytových domů si danou problematiku uvědomovala vládní ČSSD a svými právníky poskytovala veřejnosti právní a odborné informace. K novele zákona o vlastnictví bytů č. 451/2001 Sb. byly vydávány srozumitelné příručky a odborářský týdeník „Sondy“ poskytoval odpovědi právníků na dotazy čtenářů. Předseda SČMBD JUDr. Ivan Příkryl objížděl se svými kolegy kraje a města ČR, kde v rámci besed s občany poskytovali potřebná doporučení. Na předem ohlášenou besedu ve Vamberku přijel se svým kolegou. Dostavil se jediný zájemce. Byl odměněn časem odborníků a literaturou. Právní stav k 30. 6. 2002 obsahoval jasnou definici bytové jednotky: „... mezi místnosti se nezapočítávají např. balkony, lodžie, terasy a sklepní kóje, i když jsou určeny k užívání pouze vlastníkem bytu“.

Město Vamberk započítalo (*při prodeji bytů na sídlišti Struha*) do velikosti bytové jednotky lodžie i sklepní kóje (*cena domu se 48 vlastníky tím vzrostla o cca 300 tis. Kč*). Takové chybné ustanovení není spravedlivé ani praktické a dá se uvést do souladu s platnou legislativou změnou „Prohlášení vlastníka“ v KN. V období transformace docházelo i k chybám úředníků s akademickým vzděláním. Pro laické členy výborů SVJ byla situace bez právní rady těžko zvládnutelná.

Podle bývalého ministra pro místní rozvoj Ing. Petra Lachnita CSc. „...je nezbytným předpokladem harmonického soužití v každé moderní společnosti vzájemné respektování práv a důsledné dodržování povinností stanovených právním řádem. V nájemních a spoluvlastnických vztazích to platí dvojnásob. Máme-li se podle právních pravidel chovat, pak je ovšem musíme především dobře znát. Orientace v právních předpisech je v současné době obtížnější než kdy dříve...“ (z knihy „Paragrafy o bydlení“). Město Vamberk se ujalo správy vlastnických domů prostřednictvím své řízené organizace Vambekon s. r. o., která v rámci Mandátních smluv poskytuje SVJ odbornou pomoc.

Zákonodárce umožnil vlastníkům bytových domů vytvořit stanovy SVJ tak, aby odpovídaly individuální situaci ve správě společného majetku. Zkušenost s neznalostí členů výborů SVJ byla zákonem „ošetřena“ tímto ustanovením:

„Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost“.

Prosím čtenáře k praktickému posouzení níže uvedených příkladů, které považuji za obecně škodlivé pro hospodaření SVJ a také pro narušování mezilidských vztahů.

- Účastníci shromáždění nacházejí řešení problémů hlasováním, o věcech (záležitostech), které podléhají schválením právním ustanovením, stanovám apod. a jsou právně nepřekročitelná.
- *Např. nelze odhlasovat amatérské sušáky prádla na rekonstruovaných lodžiích (neodbornými zásahy je možné poškození konstrukce nosných rámců a dochází k narušení vzhledu domu. Vzhledová stránka je důležitá a při hlasování se většinou vyžaduje schválení 75-ti % většinou).*
- *Výbor nemůže nařídit ustanovení o osvobození povinnosti úklidu společných prostor osobám starším (např. 70 - ti let). Zákon platí i pro bytové domy s pěti jednotkami a v domech žije mnoho starších osob. Taková iniciativa je možná, když je učiněna dobrovolným převzetím této*

povinnosti spolubydlícími v domě. Vrcholem je, když je připomínka o nevhodnosti populistického ustanovení použita proti osobě, která na protiprávnost upozorňuje.

- *Vzorové stanovy vylučovaly účast rodinných příslušníků ve výborech SVJ, aby nedocházelo k jednostrannému přehlasování. Právní kanceláře upozorňují na důležitost kontrolních komisí (může být 1 člen) ve výborech zvolených podle NOZ.*
- *Z demokratických pravidel je vhodné připomenout právo každého člena na přednesení a vyslechnutí připomínek. Není přípustné napadat diskutéra s rozdílným názorem a zvláště neinformovanými vlastníky. Připomínky je nutné přijímat a řešit průběžně. Pokud se nahromadí, dochází k narušení shromáždění a kumulování problémů.*
- *Hospodaření s finančními prostředky je citlivá záležitost náročná na striktní dodržování pravidel. Na tvorbě Fondu oprav se podílí všichni vlastníci podle vlastnických poměrů uvedených v KN v Prohlášení vlastníka. Není to žádný anonymní fond a jeho zneužití se nejvíce dotýká finančně nejslabších, především důchodců a matek samoživitelek. Zákon považuje majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu za „Bezduvodné obohacení“. V podmínkách SVJ to může být svévolný nákup náplní do tiskáren, pokud to není uvedeno ve smlouvě o odměně. Sada tiskových inkoustů má cenu několika set korun, u laserových tiskáren je běžná cena 1600 Kč. Přitom je zde uvedena výtěžnost, která přesahuje i několik set i více stránek. Tohoto počtu se v podmínkách našich SVJ nemůže dosáhnout. Tištění rozsáhlých dokumentů je možné zadat firmě, která má transparentní ceny s příslušným dokladem. Nakupování dárkových košů podle svévolného rozhodnutí výboru je dalším příkladem nesprávného postupu, zvláště pokud jde o odměnu za práci, kterou měl vykonat výbor. SVJ mohou účelně použít Dohody o provedení práce, pokud jde o závislou činnost (většinou drobné práce). Také je nutno rozlišovat nezávislou činnost, např. dozorčí nebo investorskou, při revitalizaci domu. Tyto činnosti nelze omezit časem a většinou jsou sjednány podle pravidel Smlouvy o dílo. Určení výše odměny hlasováním ve shromáždění, podle dojmu účastníků, bez potřebné kalkulace, je projevem totalitního myšlení motivovaného obyčejnou lidskou závistí. Znat hodnotu provedené práce je důležité pro spravedlivé rozhodování při správě společného majetku. Účinná podpora správce je nepostradatelná. Dalším nešvarem je nesprávné rozlišování hrazení oprav ve společných prostorách domu. Z FO Nelze proplácet náklady spojené s úpravami, které si zadali sami vlastníci a které nemají charakter oprav (výměna vadného přístroje nebo předmětu poškozeného provozem a bez zavinění vlastníkem). Zásah do el. instalace, kdy se slučují 2 byty v jeden a kdy se měření převádí na jeden elektroměr je názorným příkladem. Stejně tak není možné financovat výměnu radiátorů ústředního topení podle uvážení vlastníka.*
- *Při změně stanov SVJ je nutné respektovat kontinuitu ustanovení, aby nedocházelo k majetkovým rozporům. Jestliže všichni vlastníci odsouhlasili změny vlastnictví, které byly následně schváleny notářkou a které se osvědčily za dobu 14-ti let bez jediné připomínky, je chybou přijmout jiné (univerzální stanovy), které jsou v rozporu s původními stanovami. Pak je rozumnější přiznat chybu a napravit stav podle skutečnosti, v souladu s platnou legislativou.*

Závěrem mi dovoluji připomenout některá pravidla Soukromého práva, které je nezávislé na uplatňování práva veřejného:

§ 1

(2) Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

§ 3

Soukromé právo chrání důstojnost a svobodu člověka i jeho přirozené právo brát se o vlastní štěstí a štěstí jeho rodiny nebo lidí jemu blízkých takovým způsobem, jenž nepůsobí bezdůvodně újmu druhým.

(2) Soukromé právo spočívá zejména na zásadách, že

- a) každý má právo na ochranu svého života a zdraví, jakož i svobody, cti, důstojnosti a soukromí,
- b) rodina, rodičovství a manželství požívají zvláštní zákonné ochrany,

c) nikdo nesmí pro nedostatek věku, rozumu nebo pro závislost svého postavení utrpět nedůvodnou újmu; nikdo však také nesmí bezdůvodně těžit z vlastní neschopnosti k újmě druhých,

d) daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny,

e) vlastnické právo je chráněno zákonem a jen zákon může stanovit, jak vlastnické právo vzniká a zaniká, a

f) nikomu nelze odepřít, co mu po právu náleží.

(3) Soukromé právo vyvěrá také z dalších obecně uznaných zásad spravedlnosti

§ 6

(1) Každý má povinnost jednat v právním styku poctivě.

(2) Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

Když se ohlédneme s porozuměním na minulé časy, a přiznáme si, že zlepšení materiálních poměrů předbíhá duchovní úroveň, můžeme najít cestu k porozumění pro nastupující generaci. Můžeme začít snahou vyhnout se pomluvám a dát přednost pravdě, která osvobozuje od lži a nenávisti. Jiná cesta ke štěstí nevede. Měli bychom pozorně naslouchat upozornění papeže Františka, který přirovnal pomluvy k teroristickým činům. Pomluvy zabíjejí současně více lidských duší, stejně jako teroristický čin ničí nebo zabíjí lidská těla. Věřím, že podobné úvahy pomohou lidem, jejichž osudem je omezený čas života těla a mají naději života věčného.

J. Nykl, 18. 4. 2019