

## Oblast: **Bydlení**

### Podoblast: **Problematika společenství vlastníků jednotek**

Dobrý den pane doktore,

obracím se na Vás, jménem Občanské poradny v Jihlavě s prosbou, o vyjádření názoru na případ klientky, která v roce 2009 koupila byt, který spravuje Společenství vlastníků bytových jednotek ASK REAL. V krátké době se začala objevovat plíseň v bytě a to v nezanedbatelném množství (přiložené fotografie). Tehdy se začala paní obracet na správce objektu s žádostí o odstranění příčiny vlhkosti v bytě. Toto činila několik let a v roce 2015 správce vyplnil pěnou spáry mezi panely sousedních domů. Toto problém vlhkosti nevyřešilo a plíseň se ve velké míře objevuje neustále do té míry, že jí vlhkost - voda stéká v kapkách po stěnách. Správce paní dlouhodobě odbývá s tím, že má více větrat. Klientka uvádí, že si chtěla nechat zrekonstruovat koupelnu a architekt firmy tyto práce nedoporučil s tím, že je potřeba nejprve odstranit příčinu vlhkosti a tím se paní ocitá v "začarovaném kruhu".

Problém se jeví jako dlouholetý. **Jaké právní kroky může klientka učinit, aby se jejím problémem začal správce zabývat a řešit ho?**

--

Bc. Zdeňka Zadinová  
586 01 Jihlava

Přijato: po 28. 1. 2019 9:09

Vážená paní Zadinová,

k Vašemu dotazu sděluji následující: z něho např. nevyplývá, zda předmětná plíseň se vyskytuje pouze v bytě Vaší klientky, anebo tímto problémem trpí i někteří jiní vlastníci bytových jednotek.

Z dotazu totiž dále není zřejmé, zda ke tvorbě plísně nedochází vinou užívání bytu majitelkou předmětného bytu, anebo je příčina stavebně technického rázu, popř. zda ke tvorbě plísně nedochází závadným užíváním sousedního bytu nebo bytů sousedních.

Vlastník bytové jednotky nesmí užíváním a stavebními úpravami uvnitř bytu a užíváním společných částí domu ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho vlastnického práva a jeho vlastnické právo omezovat. Vlastník jednotky je povinen udržovat svůj byt v nezávadném stavu. Pokud by k opakovanému výskytu plísně v bytě Vaší klientky docházelo v důsledku závadového jednání souseda nebo sousedů (např. nedostatečnou údržbou bytu, nevětráním místností, nežádoucí koncentrací vlhkosti v bytě apod.), pak by za škody tím způsobené odpovídal takový škůdce a byl by povinen vzniklou škodu nahradit spolu s následným odstraněním příčin, které vedou k zaplísnění okolních bytových jednotek.

Jestliže k poškození bytu plísní Vaší klientky došlo v důsledku závad na společných částech domu, hradí škodu společenství vlastníků.

Společenství vlastníků je odpovědno za správu domu. Pokud by byla stížnost a tedy reklamacce oprávněná, je společenství vlastníků povinno splnit si svou zákonnou povinnost provádět řádně správu domu a napravit závadový stav. V opačném případě, pokud zůstane nečinné a

nezjedná nápravu, odpovídá Vaší klientce za újmu, která jí vzniká omezením jejího vlastnického práva a také za event. škodu.

Členové statutárního orgánu, tedy členové výboru společenství, popřípadě předseda společenství vlastníků, jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře, a pokud by této povinnosti nedostáli, pak by dostali společenství vlastníků do postavení dlužníka vůči poškozené majitelce zaplísňeného bytu.

Z tohoto obecného vymezení právních vazeb mezi Vaší klientkou a společenstvím vlastníků jednotek vyplývají pro ní některé konkrétní úkony, kterými by mohla dosáhnout nápravy.

Je nezbytné zjistit **příčiny vzniku** plísně v jejím bytě. Je třeba nadevší pochybnost prokázat, že tvorba plísně není zapříčiněna majitelkou bytu, ale příčiny stojí mimo její možnosti situaci ovlivnit.

Dále je nezbytné zjistit **způsoby odstranění těchto příčin a techniku zamezení vzniku** plísně v tomto konkrétním objektu do budoucna.

Pro dosažení tohoto cíle a důkazu, že plísně vznikají nezávisle na jednání majitelky bytu, bude třeba buď ve spolupráci s výborem společenství, nebo ze své vlastní iniciativy zajistit **znalecký posudek**.

Doporučuji před zahájením obrany **důkladně prostudovat stanovy** společenství vlastníků bytových jednotek, aby Vaše klientka měla jasný přehled o povinnostech společenství v tomto konkrétním případě.

Pokud by znalec došel k názoru, že odpovědnost za uváděný stav věci spočívá na společenství, mohla by se Vaše klientka domáhat nápravy **soudní cestou** pro případ, že by společenství v této věci zůstalo nečinné. Pak doporučuji, aby se Vaše klientka **obrátila na advokátní kancelář**. Jednak aby profesionální právník prověřil a posoudil všechny dostupné důkazy svědčící pro klienta a zhodnotil možnosti úspěchu ve věci a jednak aby profesionálním způsobem – pokud by zhodnocení výhledu klienta na úspěch vedlo k podání žaloby – aby tuto žalobu sepsal a podle ní pak hájil její práva a oprávněné zájmy před soudem.

Rovněž by bylo prospěšné, aby ještě před podáním event. žaloby tento **právní zástupce profesionálním způsobem oslovil společenství** a jednal s ním o nápravě tohoto nedobrého stavu, protože se domnívám, že profesionální zastoupení bude mít nepochybně větší účinnost a větší naději na mimosoudní řešení.

Vážená paní Zadinová, přeji příjemný zbytek dnešního dne a srdečně Vás zdravím.

JUDr. Karel Jareš  
právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš [mailto:karel.jares@obcanskeporadny.cz]  
**Sent:** Wednesday, January 30, 2019 11:07 AM **st 30.1.2019 11:07**  
**To:** 'Bc. Zdeňka Zadinová'  
**Cc:** Stanislav Skalický  
**Subject:** RE: Ondrej Barak shared 8 photos with you