

# Společné části domu dle nového občanského zákoníku (NOZ 89/2012 Sb.)

Které části nemovitosti (dříve domu) v rámci bytového spoluvlastnictví jsou společnými je v NOZ upraveno v § 1160, přičemž vymezení dle tohoto ustanovení se netýká pouze SVJ, ale i domu rozděleného na jednotky před vznikem SVJ. Pro SVJ jsou pak společné části domu dále upraveny v § 1222, který odkazuje na zvláštní právní předpis. Tímto zvláštním právním předpisem je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen "Nařízení vlády o společných částech"). Společné části domu jsou pak povinně upraveny a vymezeny v prohlášení vlastníka.

Dle § 1160 NOZ jsou společnými částmi ty části nemovitosti, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Odstavec dva tohoto ustanovení pak konkrétně uvádí, které části nemovité věci jsou společné vždy. Od tohoto obecného výčtu se nelze odchýlit ani v prohlášení vlastníka, ani např. dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím shromáždění, lze jej ale libovolně rozšířit. Pokud prohlášení vlastníka nebo jiný podklad určí, že společnou částí není některý z pojmů vymezený v § 1160 NOZ, bude dokument v této části neplatný a skutečný stav bude posuzován podle zákonného ustanovení. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen nebo věcné právo vlastníků k tomuto pozemku, které zakládá právo mít na pozemku dům, dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky. A to vždy s ohledem na to, že části nemovitosti, které jsou společné mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně (nezáleží však na tom, zda skutečně slouží, jde o jejich „povahu sloužit společně“). Jako společnou část toto ustanovení určuje i zařízení sloužící jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To vše platí i v případě, že určitá společná část je přenechána některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Za stavební část podstatnou pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí je nutné považovat kromě konstrukcí samotných i prostory, které tyto konstrukce vymezují (nejde-li o vymezenou jednotku) jako jsou sklepy a garáže, resp. garážová stání, lodžie, balkony a terasy. Stavební části pro zachování tvaru a vzhledu nemovitosti nemusí být nosnými prvky, půjde o ty části, které opticky dům tvoří, jako jsou fasády, zábradlí u teras, pergoly, střešní terasy apod. Zařízením sloužícím jinému vlastníku je např. komínový, nebo ventilační systém domu, který slouží více bytovým jednotkám. Jako společnou část přenechanou do výlučného užívání některému z vlastníků jednotek si lze představit např. balkon nebo lodžii stavebně navazující na bytovou jednotku. Přestože je lodžie užívána výlučně vlastníkem nebo obyvateli bytové jednotky, nenáleží k jednotce, ale jde povinně o společnou část nemovitosti. Stejněmu režimu podléhají i sklepy, resp. sklepní koje, garáže nebo garážová stání.

Jako příklad společných částí nemovitosti dle Nařízení vlády o společných částech uvádíme v minulosti nejvíce diskutovaná zařízení a konstrukce. Jsou jimi komínové stavební konstrukce včetně vyvložkování (pokud nejde o komínovou vložku tvořící celek s tepelným zařízením v bytě do kterého ústí), balkony, lodžie, terasy včetně dveří, sklepní koje, veškeré prostory, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu a prostory v nichž jsou vymezena parkovací místa (pokud nejsou součástí jednotky). Společnými jsou rovněž svislé konstrukce, které ohraničují byt, a to i v případě, že jsou nenosné. U rozvodů jsou považovány za společné jejich části až k jejich uzávěru pro byt nebo k poměrovým měřidlům pro byt včetně těchto měřidel a uzávěrů, k bytovému jističi za elektroměrem, zařízení vzduchotechniky až k napojení na byt apod. Za společnou část je považována i celá centrální soustava rozvádění tepla, a to včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení (měřidla), přičemž části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části.

**Nový občanský zákoník vymezuje společné části nemovitosti obecně v § 1160, přičemž od tohoto ustanovení se nelze odchýlit ani v prohlášení vlastníka, ani jiným rozhodnutím nebo usnesením. Takto vymezené společné části nemovitosti jsou společnými částmi vždy, mají-li podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím pak upravuje společné části nemovitosti konkrétně. Od tohoto právního předpisu se však již odchýlit lze, za předpokladu dodržení povinných společných částí vymezených v NOZ.**