

Odesílatel:

Ing. Jiří Stuchlík

Bašteckého 16/2542, Praha 13

Datová schránka: jutttdim

Adresát:

Pan Ing. Vít Lesák – ředitel Odboru politiky bydlení MMR

Ministerstvo pro místní rozvoj – MMRČR

Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1

Datová schránka: 26iaava

12.11.2025

OTEVŘENÝ DOPIS

Vážený pane inženýre

Především Vám s menším odstupem děkuji za odpověď MMR-70518/2025-66 na můj dopis a reakci na rozsudek soudu č. j. 3 Cmo 5/2025-128 k rozúčtovávání nákladů na provoz výtahů v našem konkrétním SVJ. Odpověď se však vztahuje také ke stejnému problému ve Společenstvích VJ obecně, a tak ji zveřejňuji na Výtahy Server, www.i-vytahy.cz ve veřejném fóru a reaguji tímto otevřeným dopisem. Ačkoliv v brzké době dojde jistě k novému personálnímu obsazení na MMR – minimálně na pozici ministra, odpovím Vám dnes kvůli budoucí návaznosti na Vaše „objasnění“ problematiky korespondující se stejným přístupem soudců.

Ve Vašem dopise se dopouštíte, stejně tak jako soudci, stejné chyby – směšujete dvojí náklady, a to náklady na údržbu budovy ve společném vlastnictví a náklady na jejich provoz = kategorie služeb. Dokonce na úrovni nejvyššího soudu jsem musel čelit přirovnání: „Jakpak by to vypadalo, kdyby opravu střechy nárokovali majitelé bytů přímo pod střechou, kterou zatéká, zatímco majitelé BJ v nižších patrech by s opravou střechy nesouhlasili, protože jim do bytů ještě nezatéká.“ Tak tu znova musím připomenout, že zatékání střechou souvisí s povětrnostními vlivy stárnutím použitých materiálů atp. a nesouvisí, s tím, že jeden uživatel BJ opotřebovává střechu více a jiný méně. Naproti tomu užitnost výtahu je pro přízemí nulová a stoupá s polohou BJ ve vyšších podlažích. S tím přímo souvisí náklady na opotřebení a energii.

Váš dopis je obsáhlý i s citováním části rozsudku, ale vyjímám zde z něho tuto větu: **„Důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je pak dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.“** Zde je podstatný konec této věty, neboť je zřejmé, že k zásahu do podstaty předmětu vlastnictví z hlediska účelu jeho využití dochází. Za MMR mi pan

ministr, kterého jsem k tomu vyzval otevřeným dopisem, ani Vy a ani soudci neodpovídáte na můj odkaz na článek 11 větu 3. Základní listiny práv a svobod: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých . . .“

A pokud svůj dopis končíte větou: „Závěrem pak lze jen sdělit, že Ministerstvo pro místní rozvoj jako ústřední orgán státní správy není povoláno řešit jednotlivé kauzy občanů, jeho úkol je především v oblasti koncepční a legislativní.“ Pak můj konkrétní případ je pouze jednou z ukázek, jak bezvýchodná situace všech vlastníků BJ v nižších podlažích je, pokud žádají od „většiny nahoře“ přiměřenou úlevu na podílu na provozních nákladech na výtahy.

A o to tady jde – MMR Odbor politiky bydlení – má vypracovat koncepci a zakotvit ji v patřičných zákonech. Modelů, jak náklady rozúčtovat je více, zde je základní výčet od umělé inteligence „ChatGPT“:

Model	Princip	Realizace	Poznámka
Zákonný (výchozí)	Podle podílů	Automaticky	Nejjednodušší, ale nespravedlivý pro přízemí
Podle pater	Zohledňuje výšku bytu	Změna stanov	Nejčastější spravedlivé řešení
Podle užívání	Platí ten, kdo výtah používá	Obtížné technicky	Spíše teoretické
Fixní + podle pater	Kombinace solidarity a spravedlnosti	Změna stanov	Dobře obhajitelné právně i morálně

Kromě modelu „podle pater“ je samozřejmě ještě spravedlivější „podle užívání, kterého je možné v současné době dosáhnout omezením vstupu do výtahu pomocí čipů, a ještě lépe, načítáním četnosti vstupů. To je obdoba rozúčtovávání spotřeby studené/teplé vody, tepla na větší či menší spotřebitele, což jsou dnes úplně samozřejmé věci. Přijatelný je rovněž model „fixní + podle pater“. Je tedy obecně žádoucí, aby MMR k problematice rozúčtování nákladů na provozu výtahů uzákonilo jasný koncept, který by zneužití vůle většiny ve společenstvích vlastníků omezil.

Opětovně nabízím účast na vypracování vhodného konceptu

S pozdravy

Jiří Stuchlík

Následuje dopis/vyjádření z Ministerstva pro místní rozvoj



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Číslo jednací

MMR-70518/2025-66

Vyřizuje:

JUDr. Pavla Schödelbauerová

Datum

24. října 2025

Vážený pan

Ing. Jiří Stuchlík

Bašteckého 16/2542

Praha 13

ISDS: juttldim

Odpověď k vypracování metodického pokynu k rozúčtování nákladů na provoz výtahů ve společenstvích vlastníků jednotek

Vážený pane Stuchlíku,

k Vašemu přípisu, který se týká metodiky rozúčtování služeb spojených s užíváním výtahu Vám zasílám následující vyjádření.

Jak vyplývá z metodického pokynu k zákonu č 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty je v případě domu v bytovém spoluvlastnictví, který je ve správě společenství vlastníků jednotek, společenství vlastníků jednotek odpovědné za rozhodování o způsobu rozúčtování nákladů na služby.

Toto rozhodování spadá do působnosti shromáždění vlastníků jednotek podle § 1208 písm. d) ObčZ. Pokud je vlastník přehlasován při rozhodování, má možnost napadnout přijaté rozhodnutí a požádat o soudní přezkum podle § 1209 ObčZ. Nicméně, pro napadení rozhodnutí společenství musí být přítomný **důležitý důvod**, který soudní instance posuzují, včetně závažnosti finančního dopadu na přehlasovaného vlastníka. Za důležitý důvod nebude zřejmě soud považovat situaci, kdy přijaté řešení ve srovnání s jiným řešením představuje rozdíl v řádu desetikorun měsíčně.

V případě, kdy nedojde k dohodě s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě nebo není přijato rozhodnutí příslušným orgánem BD či SVJ, rozúčtují se náklady na služby podle kritérií **stanovených pro vyjmenované druhy služby podle ZoS** písmeno d) - rozúčtování ostatních služeb. Jde o:

- provoz výtahu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- úklid společných prostor v domě,
- odvoz odpadních vod a čištění jímek,

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6

110 00 Praha 1

tel.: +420 224 861 111

fax: +420 224 861 333

IČ: 66 00 22 22

www.mmr.gov.cz

- odvoz komunálního odpadu,
- další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb.

Kritériem pro rozúčtování je počet osob rozhodných pro rozúčtování. V případě, že je v domě nebytový prostor, u kterého je těžké určit počet rozhodných osob pro rozúčtování, by bylo vhodné rozpočítat v první řadě podíly nákladů na služby v domě podle podlahové plochy. Takto by se určila částka, která by připadla na nebytový prostor. Pokud by např. společenství mělo zájem rozúčtovat náklady na bytové jednotky podle počtu osob, nic by nebránilo, po odečtení podílu nákladů připadajících na nebytovou jednotku, zbylou částku připadající na bytové jednotky rozpočítat na tyto jednotky podle počtu osob.

Tolik tedy metodika MMR k rozúčtování nákladů na výtah, která je též zveřejněna na webových stránkách MMR.

Pokud jde o rozhodování soudu podle § 1209 ObčZ je posouzení existence důležitého důvodu k zahájení přezkumného řízení nejen nezbytným předpokladem, ale i primárním ukazatelem důvodu přezkumu soudem. Lze jej ovšem chápat též ve vztahu k samotné otázce, o níž bylo shromážděním rozhodnuto.

Je zjevné, že návrh nemá být podáván jen z důvodů bagatelních. Bagatelními důvody lze rozumět jen bagatelní výhrady k obsahu rozhodnutí shromáždění či vůči bagatelnímu rozhodnutí shromáždění. Předmětem přezkumu tak musí být rozhodnutí shromáždění, mající za následek vznik, změnu či zánik podstatných práv a povinností vlastníků jednotek, a to ve vztahu k záležitosti týkající se správy domu a pozemku.

Důležitost důvodu je nutné vztáhnout nejenom k osobě navrhovatele, leč rovněž i k ostatním vlastníkům jednotek a ke společenství samému. Soud proto musí zkoumat rozhodnutí shromáždění z hlediska závažnosti jeho obsahu. **Zákon akcentuje právní jistotu v rozhodnutí shromáždění**, zřejmě je snaha vyloučit návrhy v nepodstatných věcech nemajících zásadní vliv na práva a povinnosti členů společenství i společenství samého. Míra důležitosti věci je dána mírou dopadu do práv a povinností vlastníků jednotek a společenství, její posouzení přísluší soudu. Míra důležitosti věci musí být tvrzena navrhovatelem v rámci povinnosti tvrzení a je-li k ní třeba provádět dokazování, musí být navrhovatelem navrženy příslušné důkazy. Často důležitost důvodu vyplývá již ze samotného rozhodnutí shromáždění.

Judikatura NS se ohledně věcí, na něž byla aplikována právní úprava ust. § 1209 ve znění od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020 ustálila na tom, že *ačkoli nová právní úprava mění dřívější pojmosloví užívané pro vyjádření věcného omezení práva na přezkoumání usnesení přijatého shromážděním, z účelu ustanovení § 1209 odst. 1 o. z. vyplývá, že dotčenou terminologickou změnu nelze pojímat jako odklon od dosavadního přístupu. Při výkladu slovního spojení „důležitý důvod“, užívaného v ustanovení § 1209 odst. 1 o. z., proto lze vyjít z definice pojmu „důležitá záležitost“, k níž dospěla ustálená soudní praxe při aplikaci § 11 odst. 3 věty třetí zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a dovodit, že důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití (viz. usnesení NS 26 Cdo 1053/2017 ze dne 15.8.2017). Podle usnesení NS 15. 3. 2017 sp.zn. 26 Cdo 4567/2016, podle něž „důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití; takovým usnesením zásadně není rozhodnutí o zvýšení plateb do fondu oprav,*

nejde-li o zvýšení extrémní“. V usnesení NS ze dne 10. 4. 2019 sp.zn. 26 Cdo 3607/2018 se uvádí, že judikatura Nejvyššího soudu (srov. usnesení Nejvyššího soudu z 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016, z 27. 6. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2657/2016, a z 15. 8. 2017, sp. zn. 26 Cdo 1053/2017) je ustálena v názoru, že postupem podle § 1209 odst. 1 o. z. se přehlasovaný vlastník jednotky může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním; může tak učinit pouze... je-li pro to důležitý důvod (omezení věcné). Důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití“. Podle rozsudku NS ze dne 25. 1. 2012 sp.zn. 29 Cdo 3706/2010, R 95/201 : Usnesení shromáždění vlastníků jednotek o volbě člena (členů) výboru společenství je důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přičemž je lze považovat i za důležitý důvod ve smyslu § 1209 odst.1. Podle usnesení NS ze dne 10. 9. 2019 sp.zn. 26 Cdo 1241/2019 „...napadeným rozhodnutím bylo rozhodnuto toliko o jednorázovém příspěvku do fondu oprav ve výši 7.379 Kč...není-li výše příspěvku, o němž bylo napadeným usnesením rozhodnuto, extrémní, nemůže důležitý důvod pro přezkum (ne)platnosti tohoto usnesení založit jen tvrzení navrhovatelky, že jím byla vytvořena neodůvodněná disproporce mezi vlastníky, jež uhradili část nákladů na rekonstrukci domu předem (a kterým bylo uloženo zaplatit doplatek ve výši 7.379 Kč) a ostatními členy Společenství, kteří se podíleli na splácení úvěru Společenství; ostatně odvolací soud po zhodnocení konkrétních okolností dané věci správně uzavřel, že jím naopak neopodstatněná nerovnost mezi jednotlivými vlastníky byla odstraněna tak, aby všichni participovali na nákladech spojených s opravami domu v rozsahu odpovídajícím velikosti jejich podílu na společných částech“.

Existence důležitého důvodu ve smyslu § 1209 je zpravidla dána obsahem přijatých rozhodnutí, nemusí tomu tak být ale bezvýjimečně. Při zkoumání důležitého důvodu pro přezkum napadených rozhodnutí je třeba rozlišovat, zda vlastník jednotky měl možnost podílet se na rozhodování shromáždění. Měl-li vlastník jednotky možnost zúčastnit se shromáždění, a tedy i podílet se na jeho rozhodování, je dán důležitý důvod pro podání návrhu dle § 1209 odst.1 a 2 zpravidla jen tehdy, jestliže bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Při zachování principu minimalizace zásahů moci veřejné do rozhodování soukromého subjektu není důvod, aby soud ingeroval do všech rozhodnutí, tedy i do těch, v nichž nebyla řešena žádná důležitá záležitost, měli-li všichni vlastníci možnost o nich rozhodovat. Důležitý důvod se tak primárně vztahuje k předmětu (obsahu) rozhodování shromáždění.

Pokud se týká zachování práv vlastníka je třeba přihlídnout k rozhodnutí NS čj. 26 Cdo 1750/2025-76 kde je mimo jiné uvedeno, že **vlastnictví jednotky (bytu nebo nebytového prostoru) je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem, a práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srov. odůvodnění nálezu Ústavního soudu z 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000).**

Je tedy třeba uzavřít, že judikatura Nejvyššího soudu, a i Ústavního soudu je, pokud se týká důležitého důvodu a jeho posouzení, v této věci konstantní a stabilní s tím, že institut upravený v § 1209 odst. 1 o. z. lze připustit pouze ve zcela odůvodněných a výjimečných případech. Právo obrátit se na soud s návrhem na přezkoumání usnesení přijatého shromážděním společenství vlastníků jednotek omezeno nejen z hlediska osobního a časového, nýbrž i z hlediska věcného. Uplatnit je může toliko přehlasovaný vlastník

jednotky (osobní omezení), pouze do uplynutí prekluzivní lhůty tří měsíců počítané ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl (omezení časové), a jen tehdy, je-li pro to důležitý důvod (omezení věcné). Důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je pak dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Smyslem úpravy omezujících hledisek pro podání návrhu na přezkoumání usnesení shromáždění je minimalizace zásahu veřejné moci do soukromoprávních vztahů; zákon proto připouští rozhodování podle § 1209 odst. 1 o. z. jen ve zcela odůvodněných a výjimečných případech.

Závěrem pak lze jen sdělit, že Ministerstvo pro místní rozvoj jako ústřední orgán státní správy není povoláno řešit jednotlivé kauzy občanů, jeho úkol je především v oblasti koncepční a legislativní.

S úctou

Digitálně podepsal:
Vít Lesák
03.11.2025 15:54

.....
Ing. Vít Lesák
ředitel
Odbor politiky bydlení