

Vlastníci bytů ručí za závazky domu

Vladimír Čecháček

Podobně jako domácnosti a firmě také společenství vlastníků jednotek se může přihodit, že přestane splácet svoje závazky a věřitel se domáhá úhrady dluhů. Co se stane? Jak se to může dotknout jednotlivých vlastníků bytů a nebytových prostor?

Dopady mohou být tvrdé a nepřijemné. Zákon o vlastnictví bytů totiž říká, že vlastníci bytů ručí za závazky společenství, a to celým svým majetkem, nejen tedy do hodnoty bytů. To je ve srovnání s jinými právními osobami velmi přísné postavení odpovědnosti.

Jak se právníky postupuje? Pokud by společenství svůj dluh řádně neuhradilo, může věřitel přimocně vyzvat jednotlivé vlastníky-ručitele, aby dluh uhradili. A to v poměru, jaký odpovídá jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Dlužník má pak povinnost odpovídat část dluhu zaplatit. Dluh lze samozřejmě i vymáhat.

Kdy se to může stát

Je třeba zdůraznit, že případů, kdy společenství vlastníků bytů zahradne do dluhů, u nichž by si nedokázalo poradit, nebude nikdy velké množství.

Především proto, že společenství je oprávněno se zavazovat pouze ve věci správy domu, takže nutností, že by přijalo nějaké závazky vyložené majetkově či společenstevně charakterem, jako



tomto může být třeba u domácnosti nebo firm.

Společenství také nakládá zpravidla jen s příspěvky vytvářenými od vlastníků a je také, nebo by mělo být, pod jejich stálou kontrolou. Statutární orgán společenství – výbor nebo pověřený vlastník – by měl předkládat shromáždění ke schválení podrobný přehled, jak v předchozím období společenství finančně hospodářilo, a aby stane záležitosti v aktuální roční zúčtování příspěvků a služby spojené

s užíváním společných částí domu i jednotek mohou být použity jenom na tento účel.

Zvlášť důležité je, že všechny významnější akce v domě, které vyžadují čerpat finanční prostředky z tzv. fondu oprav, musí být – s výjimkou havarijních oprav – schváleny předem na shromáždění přítomnou většinou hlasů všech vlastníků.

Jápes to všechno se může stát, že by společenství přijalo závazek, který by nedokázalo splnit. Takovým by mohla být zejména

příliš nákladná oprava domu nebo jeho zateplení na úvěr. Když by dům přečmel svoje síly a mnoho vlastníků by finančně nezvládlo hradit zvýšené odvozy do fondu oprav, společenství by neplnilo splátky banek či dodavatelů.

K podobným špatným koncepcím by mohlo vést, kdyby v domě vládla chaos a výbor společenství by vynakládal finance bez jakékoli kontroly ze strany vlastníků. Pak by mohl dům natohk zadlužit, že by věřitelé mohli uplatnit

svoje pohledávky přímo u vlastníků jako ručitelů.

Jaké jsou důsledky

Pokud by k něčemu takovému ve společenství došlo, mohlo by to způsobit vlastníkům velké finanční ztráty.

Zbývá se povinnosti ručení by se vlastníci jednotek přitom mohli jen ve výjimečných případech. Prakticky by šlo o případy, kdy smlouva uzavřená SVJ by byla posuzována jako neplatná. K tomu by došlo například tehdy, kdyby

smluvní partner věděl, že výbor společenství překračuje tímto smlouvou svá omezení činnosti shromážděním. Absolutně neplatná smlouva by byla tehdy, kdyby se týkala jiných věcí, než je správa domu. Když je ale smlouva platná, tak ničím vlastníků vždy nastoupí," řekl Právo specialistou na bytové právo, pražský advokát JUDr. Marek Novotný.

V některých případech by se vlastníci mohli hejtní i na členech výboru nebo na pověřeném vlastníkově, kteří o věci rozhodli. „Ale jen v případech, kdyby statutární orgán porušil své povinnosti a způsobil tím škodu. Obobje se ovšem v řadě případů velmi těžko prokazuje. Neznám zatím případ, kdy by byla v praxi tato odpovědnost vyvozena," upozorňuje Marek Novotný.

V každém případě je tedy lepší uvedeným situacím předcházet. Vlastníci by proto měli chodit na schůze, zúčastnit se o to, co se v domě děje, včas upozorňovat na problémy v jejich zárodku. Zejména pasivní člené společenství umožní, aby se v domě prosazovaly díleč skupinové zájmy, vznikaly nepořádek a nedodržovala se pravidla daná zákonem o vlastnictví bytů a stanovami společenství.

Riziko pro vlastníky je opravdu velké, a proto musí brát hospodaření společenství a kontrolu výboru či pověřeného vlastníka vážně. V řadě společenství se například osvědčuje zřídka kontrolní orgán podle stanov společenství," doporučuje Marek Novotný.