

Vlastníci bytů by na dlužníky měli jít rázně

■ Jednu z věcí, která vlastníkům bytů nesmírně ztěžuje život, jsou dlužníci v domě. Tedy zejména ti, kteří neplátní příspěvky na správu domu do tzv. fondu oprav ani úhrady za služby spojené s užíváním bytů. Jak na ně jít?

V těchto případech by mělo společenství vlastníků jednotek postupovat důstojně. Neférickým, že je nezbytné dlužníka začalovat hned po první dlužné částce, ale pokud někdo nechce reagovat na osobní domluvu, na první písemnou upomínku, rozhodně je nutné se obrátit na soud.

■ Proč?

Zaloba je zcela nezbytná, aby společenství vlastníků jednotek mělo zárukou, že dluh bude vůbec vymahatelný. Pokud totiž soud vyhoví žalobě, vzniká vlastníkům jednotek dle právní moci rozhodnutí soudu zástavní právo k bytu povinného vlastníka.

Pokud by o této záležitosti soud nepochopil a dlužník svůj byt převzal, tak už nebude dost dobře možné ho postihnout jako vlastníka bytu v domě společenství, ale jen postužením jeho jiného majetku. Nový majitel bytu podle právního názoru převezlujícího v současné době za dluhy předchozího vlastníka neodpovídá.

Záležitost má i důležitý morální aspekt. Pokud lidé v domě uvídnou, že se u nich dluhy netolerují, budou s plnění svých povinností daleko disciplinovanější.

■ Kdyby nesvymožněním dlužníka vznikla společenství škoda, kdo by za ni odpovídal?

Podle mého názoru by za ni mohli nést odpovědnost členové výboru, případně pověřený vje-

stník, pokud by porušili své povinnosti. A to zejména tehdy, kdy je podání žaloby zcela v pravomoci těchto orgánů.

■ Kdy může být výbor v podání žaloby omezen?

Například stanovy mohou určit, že s podáním žaloby musí souhlasit shromáždění vlastníků. Je to tak i ve vzorových stanovách, která platí pro ta SVJ, která nepřijali stanovy vlastní.

Stejně omezení může vyplývat i z usnesení shromáždění. Osobně ale doporučuji, aby rozhodnutí o podání žaloby a tedy i odpovědnost byly na statutárním orgánu, tedy výboru SVJ či pověřeném vlastníkově. V těchto věcech je třeba jednat operativně.

■ Je soudní cesta efektivní? Netrvá stále příliš dlouho?

Dlouho to trvat nemůže. Bežné žaloby mohou být v řadě případů vyřízeny velmi rychle. Pokud se vše vyřídí například platebním rozkazem, během tří měsíců může být rozhodnutí v právní moci. K přetahování rozhodnutí, zejména pokud jsou problémy s dotčenými písemnostmi dlužníkově a zejména pak nejde vyřídit platebním rozkazem.

■ Vraťme se k odpovědnosti výboru. Vlastníci bytů se zejména v souvislosti s rekonstrukcemi domů často ptají, jaké má výbor vlastně omezení při rozhodování o společných financích.

Sám zákon o vlastnictví bytů příliš limitů pro výbor nedává. Třeba přitom vycházet z konkrétních rozhodnutí shromáždění, případně úpravy ve stanovách. Je tedy možné dát výboru určité limity



Foto: PRAVO – Petr Hložek

pro finanční transakce, což je potom kontrolovatelné. Na druhé straně by měly být limity nastaveny tak, aby výboru neovazovaly ruce, jinak by se s akcí buď vůbec nemohlo začít, nebo by se k této záležitosti muselo sejít mimořádné shromáždění vlastníků, což může být komplikované.

Optimální podle měho je, když se schválí detailně rozpočet domu na celý rok a výbor se zaváže, aby nepřevyšoval věci, neobjednával či rozpočítavých položek mimo stanovy, o kolik je maximálně může překročit. Výjimkou by mě-

ly být havarie v domě, které je třeba řešit vždy a co nejrychleji a jejichž rozsah nelze předem předvídat.

■ Platí to i v případě, když výbor objedná službu, jejíž cena zjevně přesahuje možnosti domu, například několikrát převyšuje měsíční příjem SVJ plynoucí z odhlasovaného příspěvku do tzv. fondu oprav?

I v tomto případě, pokud výbor není vázán stanovami či usnesením shromáždění, nejde výslovně

v protiprávní jednání. I proto je velmi důležité, aby členové SVJ v konkrétním případě zvažili, jaké bude mít jejich výbor pravomoci. Příliš volnosti se nemusí vyplatit, opravdu hrozí nemalé finanční škody.

Podr. JUDr. Marek Novotný je spoliatorem komentáře k zákonu o vlastnictví bytů a advokátem v pražské advokátní kanceláři Prof. Oto Novotný a partneři.

by být havarie v domě, které je třeba řešit vždy a co nejrychleji a jejichž rozsah nelze předem předvídat.

■ Jeden čtenář si postěžoval, že jejich výbor objednal posudek na technický stav domu s patřičně byty, který přišel na velkou částku – 400 000 korun. Lze ho popohnat k odpovědnosti?

Pokud výbor neměl omezení ve stanovách či konkrétním usnesení shromáždění, tak asi těžko. Přípravné práce výboru, na rozdíl od provedení konkrétních stavebních