

# Jste poctivý majitel bytu? Přesto můžete dlužit miliony. Problém zní SVJ

I když máte byt s uhrazenou hypotékou, můžete kvůli jeho vlastnictví dlužit velké částky. Jak je to možné? Problém se jmenuje společenství vlastníků jednotek (SVJ), což je množina majitelů, která má právní ukotvení a spravuje věci domu. Právníci upozorňují, že členové ručí za závazky SVJ podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, ale ručí celým svým majetkem.

Takže: kdyby si SVJ vzalo úvěr na velkorysou opravu fasády a úvěr nesplácelo, přijdou na řadu peníze jednotlivých vlastníků bytů. Stejně je to, když jeden majitel podnikne akci na vlastní pěst.

Platíte sice jen podílově podle toho, kolik vám toho v domě patří, ale klidně může jít o milion, když je při pěti bytech o stejné výměře dluh u banky ve výši pěti milionů.

A reálný případ ze života: Nejvyšší soud řešil spor, kdy vlastník bytu na své náklady nechal odstranit havarijní stav domu a následně svou investici v řádu stovek tisíc vymáhal po SVJ. To se k ní ale nechtělo znát. Šlo o úpravu statiky pilířů domu.

SVJ argumentovalo tím, že nebylo prokázáno, že šlo o havarijní stav, a proto odmítlo na opravu přispět. Nejvyšší soud ale zrušil rozhodnutí nižších soudů a celá věc se musela projednat znovu, včetně zajištění znaleckých posudků o stavu domu apod. Rozhodnutí o opravě jedním vlastníkem bytu tak znamenalo povinnost platit pro všechny ostatní v domě.

## Paralyzovaná správa

Majitelé bytů a domů jsou stále častěji i lidé, kteří v domě nebydlí, ale byt v něm pronajímají. Celkem logicky pak nemají důvod chodit na schůze SVJ, aby se tam bavili se sousedy, co se v domě opraví atd. Výsledkem je, že se zastaví chod domu, protože každý je tam pánem pouze svého bytu a společně se nedá nic odhlasovat.

**„Vtip je v tom, že SVJ se může usnášet, jen pokud dorazí na shromáždění jeho členů majitelé bytů s většinou hlasovacích práv. Jinak nelze nic platně rozhodnout.“**

Analytikové ze společnosti Atlas Consulting, která se zabývá analýzami judikatury a právními informačními systémy, důrazně upozorňují, že soudy o drobnostech života v domě rozhodovat nebudou a výkon správy domu se paralyzuje. Je to o to závažnější, že se SVJ nyní musí podle nového občanského zákoníku transformovat a sladit s novou právní normou.

„Vtip“ je v tom, že SVJ se může usnášet, jen pokud dorazí na shromáždění jeho členů majitelé bytů s většinou hlasovacích práv. Pokud se tak nestane, nelze nic platně rozhodnout. U domů, zejména ve větších městech, kde je řada bytů prodána lidem, kteří je pronajímají dál, si pak stálí obyvatelé zoufají.

## Soudy SVJ suplovat nebudou

„Řešení není tak snadné, jak se na první pohled zdá. Případů, kdy soudy nahrazují rozhodnutí vlastníků sdružených v SVJ, je skutečně jen minimum. Soud nezajímá, jak budete v domě měnit okna nebo že je potřeba opravit střechu a zateplit. V tom případě jste například jako majitel bytu v nejvyšším patře v patové situaci. Pokud nepřijdou ostatní na domovní schůzi, poteče vám společnou střechou a nic s tím nenaděláte,“ říká za analytiky Petra Gříbková.

Právníci radí, aby si SVJ takto „postižených“ domů co nejdříve upravila stanovy. Ale ani to není jednoduché. Je třeba dosáhnout toho, aby se vlastníci s většinou hlasovacích práv pro takovou úpravu vyjádřili alespoň mimo shromáždění, písemně.

Nový občanský zákoník to umožňuje, je to ale spíše jednorázové řešení pro nouzové situace. „Naproti tomu pokud si tento způsob upravíme do stanov, lze jej využívat pravidelněji, čas od času je ale i tady nutné přímé jednání a hlasování SVJ. V každém případě si zakotvením možnosti nahradit shromáždění písemným vyjádřením stanoviska dost pomůžete,“ radí Gříbková. Analytikové se podívali na to, v jakých případech soudy dosud platně nahradily rozhodnutí vlastníků sdružených v SVJ.

„Žádné výměny dveří, oken a opravy sklepů soudy neřešily a řešit ani nebudou. Pouze jednou Nejvyšší soud rozhodl za vlastníky a to o volbě členů výboru SVJ. Tento orgán je podle soudu natolik důležitý, že musí být ustaven bez ohledu na to, jestli se někomu chce nebo nechce na schůzi domu,“ vysvětlila Gříbková. Platí to i o změnách stanov SVJ, ani ty za vás soudy nevyřeší.

<http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/jste-poctivy-majitel-bytu-presto-muzete-dluzit-miliony-problem-zni-svj-1170934>