

Dlužníci v SVJ mohou připravit o střechu nad hlavou i platící sousedy

Nechodí na schůze, neplatí příspěvky na správu domu a do fondu oprav, a to přesto, že si byt koupili do svého vlastnictví. Pokud se ve společenství vlastníků (SVJ) objeví jeden takový neplatič, je to pro ostatní těžké. Když jich je více, může to být až likvidační.

Zálohy na teplo, na vodu, příspěvky na správu domu a do fondu oprav se obvykle pohybují v řádu několika tisíc měsíčně. Pokud se vyskytne jen jeden jediný chronický neplatič, musí SVJ začít urychleně jednat, nebo počítat s tím, že za něj všichni ostatní zaplatí až několik desítek tisíc ročně.

Vymáhat peníze po sousedech je těžké

„Často se setkáváme s tím, že sousedé se doslova ostýchají neplatiče vyzvat k platbě. A co je nejčastějším důvodem? Prý nechťejí kazit vzájemné mezilidské vztahy v domě. Vůbec si při tom neuvědomují, že je jako první narušil právě neplatič, protože přestal hradit povinné platby. Klidně si žije na úkor ostatních sousedů,“ říká Kateřina Procházková z bezplatného poradenského portálu poradnaveritele.cz

„V praxi nezřídka narážím na situace, kdy jednotlivá SVJ otálí s vymáháním tak dlouho, až dotyčný dlužník spadne do exekuce nebo insolvence. Pak už mnoho prostoru na vymáhání pohledávky nezbývá, protože jiní věřitelé jsou jednoduše rychlejší, nebo mají přednost,“ potvrzuje advokátka Bohdana Hejduková z portálu pravnigramotnost.cz, který se specializuje na problematiku SVJ a BD.

V této souvislosti je dobré mít na paměti, že pohledávky se obecně uspokojují v tom pořadí, v jakém bylo zahájeno exekuční řízení. Přesně na tuto situaci doplatilo SVJ z Opavy, které tak dlouho otálelo s vymáháním osmdesátitisícového dluhu, až nebylo z čeho nárok uspokojit.

Nový mladý majitel garsonky se totiž rozešel s přítelkyní, která mu pomáhala splácet hypotéku i poplatky za bydlení. On sám na placení nestačil a dluhy začaly narůstat. Delší dobu se ze strany věřitelů nic vážného nedělo, až nakonec jako prvnímu věřiteli došla trpělivost bance, které mladý muž dlužil na hypotéce.

Jak se ukázalo, nebyl to zdaleka jeho jediný dluh. Kolotoč exekucí se pak rozjel v rychlém sledu a až na jeho konci bylo i SVJ. Exekutor nakonec byt prodal, peníze z prodeje bytu jen tak tak stačily pokrýt dluh u banky a částečně i druhého věřitele v pořadí, ostatní měli zatím smůlu.

„A aby toho nebylo málo, tak mladík navíc požádal o oddlužení (vyhlásil osobní bankrot), které mu bylo soudem povoleno. A protože dlužník tuto skutečnost nemusí hlásit všem svým věřitelům, stalo se, že SVJ se na nás obrátilo pozdě, a proměškalo tak navíc i lhůtu k přihlášení své pohledávky. Sečteno podtrženo, toto SVJ váhalo tak dlouho, až o svých osmdesát tisíc nadobro přišlo,“ upozorňuje Kateřina Procházková na konkrétní případ.

Jak správně postupovat

„Ideální je s touto alternativou počítat už při přípravě stanov, radí Bohdana Hejduková. „Do stanov je vhodné zakotvit termín splatnosti záloh a příspěvků na správu a údržbu domu. Může se zde i rovnou uvést sankce za pozdní placení jako jsou například poplatky z prodlení nebo úrok z prodlení a stanovit další postup vůči dlužníkovi.“

V praxi bývá prvním krokem k vymáhání dlužné částky písemná upomínka. Na ní by mělo být uvedeno i číslo účtu, variabilní symbol, dlužná částka a datum splatnosti. Ideální je předat jednu kopii dlužníkovi a druhou si od něj nechat podepsat, aby bylo zřejmé, že ji četl a byl s ní srozuměn.

Případně lze upomínku poslat doporučenou poštou, abyste mohli u soudu posléze dokázat, že dlužník upomínku obdržel. „Jestliže dlužník upomínku nepřevzme, je to jen jeho minus. Soud k této skutečnosti už nikterak nepřihlíží, pro něj je rozhodující, že si ji převzít mohl, a o dluhu by se tak včas dozvěděl, upřesňuje Procházková.

Hlavní je jednat rychle, protože v čase narostou dluhy do vysokých částek, čímž reálně klesá jejich vymahatelnost. Je potřeba si uvědomit, že jestliže má dlužník hypotéku, tak jeho byt slouží jako zástava bance pro případ, že jí nebude řádně splácet. Společenství vlastníků a jiní dlužníci tedy přichází na řadu až poté, co jsou uspokojeny závazky vůči bance. Tedy za předpokladu, že z prodeje bytu ještě vůbec něco zůstane.

Pozor na kumulaci neplatičů

V poslední době se množí také případy, kdy v jednom SVJ je více neplatičů najednou. Takovou finanční zátěž pak ostatní majitelé bytů nemusí zvládnout a problémy jim mohou začít přerůstat přes hlavu. Obvykle se do posledního dechu snaží uhradit náklady za energie, aby ve svých vlastních bytech nemuseli mrznout nebo být bez vody.

Na druhou kolej se tak rázem dostávají faktury za nejrůznější opravy nebo i splátky bance za úvěr a podobně. A nejpozději v okamžiku, kdy přijde první faktura s nedoplatkem, bývá obvykle malér dokonán. A právě tímto okamžikem se mohou do problému dostat i jednotliví vlastníci bytů, neboť ručí za závazky společenství, a to v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech (§1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Máte ve vašem SVJ neplatiče?

Zdroj: http://bydleni.idnes.cz/jak-na-neplatice-u-svj-0tt-/architektura.aspx?c=A150211_180339_architektura_web