

Správu domu vykonává ze zákona SVJ

Pro Společenství vlastníků poskytuje SBTH Bor profesionální komplexní organizační, poradenské a finanční služby

Z našich zkušeností vyplývá, že mnoho členů statutárních orgánů nezaznamenalo novelizaci občanského zákoníku a tedy i to, že co šlo dělat do 31. 12. 2013, od 1. 1. 2014 nejde.

Např. pokud jde o finanční produkty, tak mnoho SVJ má nevyhovující pojistné smlouvy



a špatně a nekomplexně krytá pojistná rizika. V případě úvěrů se často setkáváme s tím, že úvěrování není vhodně řešeno. Prostřednictvím našich externích spolupracovníků z oblasti pojišťovnictví a finančnictví dokážeme většinou snížit náklady na úvěr (např. v lednu 2014 jsme dokázali snížit úrokovou sazbu úvěru SVJ z 3,59 % na 2,75 %). V důsledku poklesu úrokových sazeb **dokážeme snížit úrokovou sazbu až na 0,93 %** (duben 2016)! Naprosto

běžné je, že SVJ vůbec nevybírají banku, u které vedou účet, popř. využívají u ní i další finanční produkty. Prakticky se omezí při výběru na to, kterou banku znají, u které mají účet apod. **Zbytečně tak plýtvají penězi vlastníků!** Argumentují tím, že je to všude stejné. Není! A nejde jen o finanční produkty a služby. Špatné fungování statutárních orgánů podporují svojí nečinností (a neznalostí) i vlastníci, kteří mají kontrolovat, jak SVJ a potažmo výbor hospodaří.

Členové volených orgánů SVJ i vlastníci jednotek neznají a podceňují právní úpravu SVJ!

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který je účinný od 1. 1. 2014, znamená výrazné změny u společenství vlastníků. Velká změna se týká i statutárního orgánu, tj. výboru, popř. předsedy společenství vlastníků (dříve pověřený vlastník). Nově se členem statutárního orgánu může stát i nečlen společenství (pokud to umožňují stanovy), dále občanský zákoník klade vyšší nároky na členy volených orgánů. Týká se všech SVJ, nejen SVJ vzniklých od 1. 1. 2014. Již není možné, aby tito členové byli jen „do počtu“, ale musí splňovat zákonné požadavky.

Povinnost jednat s péčí řádného hospodáře

Důležitou změnou je, že dochází k novému pojetí odpovědnosti statutárního orgánu, člen statutárního orgánu musí být osoba plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu živnostenského zákona.

Člen voleného orgánu je povinen jednat s péčí řádného hospodáře. Každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, se zavazuje, že ji bude vykonávat „s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí“. § 159 zákona č. 89/2012 Sb.

Společenství vlastníků jednotek není spolek sousedů, ale má zákonem přesně definovanou právní způsobilost, která je však poměrně omezená. Toto bohužel mnoho členů statutárních orgánů (ani členů kontrolních komisí, popř. revizorů) neví!

Občanský zákoník současně reaguje i na častou situaci, kdy nějaká osoba **přijme funkci nebo v ní setrvává i přes vědomí toho, že na ni svými znalostmi nebo z jiných důvodů nestačí**. Občanský zákoník pro tyto případy zavádí vyvratitelnou právní domněnku o **porušení péče řádného hospodáře ze strany této osoby se všemi z toho vyplývajícími důsledky, zejména povinnosti k náhradě škody**.

Občanský zákoník tedy klade na osoby vykonávající funkci člena voleného orgánu (statutárního orgánu, popř. funkci revizora či člena kontrolní komise) mnohem větší nároky než dosavadní právní úprava.

Členové výboru si většinou myslí, že ví, co mají dělat, ale ve skutečnosti to neví

Velmi znepokojivý je fakt, že mnoho členů statutárních orgánů si myslí, že ví, co mají dělat, co je jejich povinností. Ale žijí v omylu, neví, co je jejich povinností, neví, co obnáší být členem statutárního orgánu. Naše zkušenosti to jen potvrzují. Někteří členové si nechtějí připustit, že něco dělají špatně a reagují velmi nervózně, když jim říkáme, že některé jejich kroky jsou např. v rozporu s právními předpisy apod.

Na druhou stranu jsou i členové statutárních orgánů, kteří si uvědomují náročnost a závažnost funkce člena statutárního orgánu a zároveň si uvědomují složitost problematiky SVJ. Jde především o právní rámec, který je u většiny členů statutárních orgánů SVJ podceňován, což považujeme za velmi krátkozraké. Právě těm jsou naše služby určeny. Kdo si závažnost této situace neuvědomuje, nejenže nemá předpoklady být

členem voleného orgánu, ale rovněž ho nebudeme přesvědčovat o tom, že potřebuje naše služby.

SVJ může skončit v insolvenci (konkurs) a vlastník jednotky může z tohoto titulu skončit v exekuci!

Je to skutečně tak, pokud členové výboru (předseda SVJ) nedělají to, co mají dělat. Jako



důkaz toho, že i SVJ může skončit v insolvenci prohlášením konkurzu na majetek dlužníka (SVJ) dokládáme prohlášený konkurz ze dne 26. 10. 2015 pod spisovou značkou **KSPL 52 INS 13721 / 2015**.

Informace o insolvencích shora uvedeného SVJ uvedených v rejstříku společností vlastníků jednotek:

„Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Plzni č.j. KSPL 52 INS 13721/2015-A-2 ze dne 26.5.2015. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 26.5.2015 ve 14:23 hodin.“

„Na základě usnesení Krajského soudu v Plzni č.j. KSPL 52 INS 13721/2015-A-13 ze dne 26.10.2015 bylo rozhodnuto o prohlášení konkurzu na majetek dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 26.10.2015 v 07:54 hodin.“

Výtah ze zprávy insolvenčního správce (IS) ze dne 15. 9. 2016:

„IS vyzval vlastníky jednotek k úhradě dlužných částek, jak z provozu, tak i z titulu dluhu SVJ.

IS čeká na reakce vlastníků jednotek a pokud nedojde k úhradě, tak bude dlužné částky vymáhat soudní cestou.“

Vzhledem k tomu, že členové SVJ (vlastníci jednotek) **ručí celým svým majetkem** v poměru svého spoluvlastnického podílu, vyzval insolvenční správce členy SVJ, aby uhradili několikamilionové dluhy SVJ (cca 10 mil. Kč) v poměru svých spoluvlastnických podílů. jednotek je celkem 42, pokud pro ilustraci budeme brát v úvahu stejný podíl, vychází to na **jednu jednotku (byt) 238 095 Kč!** U těch vlastníků, kteří nezaplatili ve lhůtě, insolvenční správce dluh vymáhal soudně, někteří skončili v exekuci.

Smlouva se správcovskou firmou nezbavuje odpovědnosti

Bez ohledu na nový občanský zákoník vždy platilo, že odpovědnost má statutární orgán (jeho členové), ačkoliv povinnost jednat s péčí řádného hospodáře pro volené orgány SVJ je daná až v souvislosti s novou právní úpravou. Je však běžné, že SVJ uzavírá smlouvu se správcovskou firmou na kompletní správu, ve které je dáno, že správcovská firma je oprávněna uzavírat smlouvy o dodávkách služeb spojených s provozem domu i o dodávkách energií a vody, o jeho údržbě a opravách apod. Většina statutárních orgánů to vítá s tím, že se nemusí o nic starat. Avšak pozor, **odpovědnosti se tím nezbaví! To je omyl, který přežívá u mnoha členů statutárních orgánů.** Za správné a řádné plnění povinností odpovídá vždy a pouze statutární orgán. Statutární orgán musí rozhodovat o tom, jaké smlouvy, s kým a za jakých podmínek se uzavře. Nestačí si smlouvy jen přečíst, ale také jim porozumět, což vyžaduje i orientaci v právní oblasti.

Smlouva se správcovskou firmou neznamena, že tato firma převezme veškeré činnosti za statutární orgán. SBTH Bor např. dohlíží na to, zda pokyny, které jí dá statutární orgán, jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Vzhledem k omezené právní způsobilosti SVJ je velmi snadné překročit zákonné mantinely.