**Povinnosti člena výboru bytového domu**

**Jako člen společenství vlastníků jednotek nebo bytového družstva jste vlastně tak trochu nedobrovolně společníkem firmy, tedy podnikatelem s bydlením. Pokud jste dokonce členem orgánu bytového domu, jste ředitel či člen představenstva takové společnosti, tedy máte odpovědnost za dění v domě.**

A není to vůbec lehký úkol. Je nutné znát svá práva a povinnosti, zároveň také práva a povinnosti vašeho bytového domu a jeho orgánů.

Pokud někdo přijme funkci statutárního orgánu v SVJ či družstvu, musí se z něho stát řádný hospodář. To znamená, že se musí starat o společný majetek, jako by byl jeho vlastní. Taková funkce tedy přináší především riziko osobní odpovědnosti za škodu, kterou daný člověk způsobí.

**Co znamená „být řádný hospodář“?**

****

Nelze na začátku jen poznamenat, „já to tedy beru, šéfe…!“ Dotyčný musí být jednak takzvaně „loajální“ ke svému domu. To znamená, že se samozřejmě nesmí na jeho úkor obohacovat a musí hájit jeho zájmy oproti zájmům třetích osob. A to třeba i proti svým sousedům, kteří jsou rodinnými známými. Typickým příkladem rizika pro statutární orgány je v této souvislosti otálení ve vymáhání pohledávek. Pokud se totiž pohledávka vinou statutára promlčí nebo nestačí využít nový institut přihlášení do dražby, může se to obrátit proti němu.

Vhodné je nastavit jasný proces vymáhání pohledávek, kontrolovat správce při účtování a obecně dávat důraz na zpětnou vazbu od obyvatel domu. Ti totiž rádi upozorní na to, co není v pořádku. Vše je možné zanést do smlouvy se správcem a nechat si posílat pravidelné výpisy nebo varování při vzniku problému.

**Dá se zbavit odpovědnosti?**

Odpovědnosti se lze zbavit posláním neformální upomínky dlužníkovi, např. e-mailem, což může provést i správce. Pokud na neformální jednání nereaguje, je vhodné poslat oficiální doporučený dopis nebo již rovnou předžalobní výzvu.

Pokud ani na takový tlak není žádná reakce, doporučujeme předat věc advokátovi, který zkusí zatlačit nejprve „advokátním dopisem“. Taková výzva má často již sama od sebe kýžený úspěch, jelikož dlužník sezná, že je to myšleno vážně a nepomůže obvyklá výmluva na nezaplacenou výplatu, rozbité auto či zatoulanou platbu na jiném účtu.

Pokud ani to nepomůže, podá advokát žalobu. To je však až poslední možnost a většinou zafunguje již první či druhá upomínka. Důležité je také sledovat legislativní změny, aby funkcionáři neušla nějaká nová povinnost.

**Kromě loajality ale musí statutární orgán disponovat i potřebnými znalostmi a pečlivostí. Funkci se prostě bude muset věnovat a obětovat jí trochu svého volného času. Nelze se vymluvit na své neznalosti, nedostatečné vzdělání či nedostatek času. Statutár je totiž odpovědný i za to, že si je vědom nedostatečných znalostí nebo jiných důvodů, proč na funkci nestačí.**

Možností, jak se ochránit, je celá řada. Např. dobrá smlouva se správcem je velmi důležitá a dokládá řádné hospodaření, proto není dobré ji podcenit.

Statutár se také může nechat pojistit. Velmi příhodná je archivace veškeré komunikace a vše podstatné si nechávat potvrdit alespoň do e-mailu, aby bylo možné to v budoucnu dokázat. Všechny klíčové kroky a rozhodnutí je třeba včas konzultovat s odborníky.

**Povinnosti funkcionáře společenství vlastníků či bytového družstva lze tedy shrnout takto:**

a) buďte loajální ke svému SVJ či družstvu,

b) neotálejte s ochranou jeho zájmů,

c) pečlivě si svá rozhodnutí připravujte,

d) pokud něčemu nerozumíte, poraďte se s odborníkem,

e) myslete na svou odpovědnost,

f) nespoléhejte na správce a pořádně ho kontrolujte,

g) vše si archivujte, ať vás nic nezaskočí.

**Autor**: JUDr. Ondřej Preuss, Ph.D., advokát