

## **Dotaz do právní poradny č. 21.**

**Dotaz na kompenzaci nároků SVJ za členem SVJ podle předpisu záloh ze strany vlastníka v domě a případným oprávněným nárokem člena SVJ za SVJ důvodu nižšího plnění rozsahu prací v jeho bytě při nedávno provedené výměně stoupaček a odpadů v domě.**

Vlastník jednotky byl o dluh opakovaně upomínán správcem, byla proti němu použita penalizace z prodlení a pohrůžka soudem, přesto nechce dluh uhradit. Úhradu dluhu podmiňuje finanční kompenzací od SVJ z důvodu nižšího plnění rozsahu prací v jeho bytě při nedávno provedené výměně stoupaček a odpadů v domě. Kompenzace byla odmítnuta výborem a shromážděním SVJ.

Případ se skládá ze dvou částí, z nichž první je nárokem SVJ za členem SVJ a druhá je případným oprávněným nárokem člena SVJ za SVJ.

Co se týká nároku SVJ, tak ten vychází ze zákonné úpravy, ze stanov SVJ a z výše předepsané dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a rekonstrukci společných částí domu stanovené rozhodnutím shromáždění SVJ a záloh služeb.

Podle § 13 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. se vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

Podle § 15 odst. 1 cit. zák. vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).

Podle § 15 odst. 2 cit. zák. k účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník.

Podle § 9a odst. 2 cit. zák. společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

Podle § 9a odst. 3 cit. zák. společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona.

Ve stanovách společenství patří mezi povinnosti člena SVJ

- hradit stanovené příspěvky na výdaje se správou domu a pravidelné příspěvky na dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a rekonstrukci společných částí domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,

- hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování.

Z výše uvedené zákonné úpravy a stanov je zřejmé, že vlastník jednotky musí hradit:

- příspěvky na dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a rekonstrukci společných částí domu, a to ve výši určené rozhodnutím shromáždění SVJ (určuje se částka za m<sup>2</sup>/měsíc, ta se vynásobí podlahovou plochou bytu), s tím, že jednou ročně by mělo být na schůzi shromáždění SVJ rozhodnuto, že nevyčerpaný zůstatek se převádí do roku následujícího,
- záloha na služby upravené (teplo, teplá voda), neupravené (spotřeba studené vody v jednotce, odpady, úklid společných prostor, STA, čištění komínů, apod.)
- záloha na správu domu (odměny výboru SVJ, správa)
- vyúčtování těchto služeb.

Splatnost může být určena rozhodnutím shromáždění SVJ nebo stanovami SVJ.

O případném vymáhání dluhu může rozhodnout výbor SVJ, který může podat proti dlužníkovi žalobu (sám nebo prostřednictvím advokáta). Žaloba se podává k věcně příslušnému soudu, což je obvodní nebo okresní soud a místně příslušnému soudu, což je Obvodní soud pro Prahu 3, nebo též soud, v jehož obvodu má dlužník bydliště.

Pokud má pohledávku člen SVJ proti SVJ (v tomto případě nemám o nároku člena dostatek údajů, tak nárok nijak nehodnotím) upozorňuji, že peněžité pohledávky jsou zásadně započitatelné v době jejich vzniku. Člen SVJ tedy nemůže dlužnou platbu SVJ žádným způsobem podmiňovat, teoreticky může pouze započítat jeho splatnou pohledávku za SVJ proti nároku SVJ. V případě, že by zápočet provedl, musí se SVJ vypořádat s tím, zda pohledávka člena byla oprávněná či nikoliv, pokud dojde k závěru, že pohledávku neuznává, tak podá žalobu. Na soudu by bylo, aby se s uplatněnou pohledávkou dlužníka vypořádal v rámci řešení předběžné otázky.

Mgr. Václav Vondrášek