

Dotaz: Vymáhání pohledávek proti neplatičům – vlastníků jednotek SVJ

V některých domech SVJ jsou vlastníci jednotek, kteří neplní povinnosti k úhradě příspěvků na správu domu a pozemku, zálohách na služby a vyúčtování služeb. Jaký je postup při vymáhání pohledávek?

Vymáhání pohledávek je úkolem statutárního orgánu, tj. výboru nebo předsedy společenství. Aktivní legitimaci k podání žaloby má SVJ vzniklé dle § 9 zák. č. 72/1994 Sb./§ 1200 a násl. NOZ v domě č.p. xx na pozemku parc. č. , katastrální území ..., na adrese..., jako důkaz slouží výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek a výpis z katastru nemovitostí (společné části domu).

Pasivně legitimován v soudním sporu je dlužník člen SVJ nebo člen SVJ v době vzniku dluhu (pokud dluh nepřešel na nabyvatele ve smyslu § 1186/2 OZ), za důkaz slouží výpis z katastru nemovitostí (jednotka).

Každý člen společenství vlastníků jednotek je ve smyslu ustanovení §§ 1180 a násl. občanského zákoníku (dříve § 15 zák. č. 72/1994 Sb.) povinen hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (dříve dle bytového zákona) výdaje spojené se správou domu a pravidelné příspěvky na dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a rekonstrukci společných částí domu, stanovené zálohy na úhradu služeb a nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb.

Konkrétní výše poplatků je výstupem účetní agendy správní firmy Lidového bytového družstva Praha 3 v programu Building manager - výše jednotlivých dlužných částek vyplývá z účetního přehledu smluvního správce žalobce

V řízení se musí prokázat rozhodnutí orgánu, na základě kterého jsou členové SVJ povinni hradit dlužné platby – jako důkaz tedy slouží usnesení „Shromáždění vlastníků jednotek žalobce konané dne rozhodlo o výši příspěvku do fondu oprav na, -Kč/m² plochy každé jednotky v budově s účinností od”

Dlužné platby tedy budou dále služby - voda, odpad, pojištění, voda ve společných částech domu (úklid) elektřina výtahu a společných prostor, úklid domu, správcovský poplatek za byt a dále příspěvek na správu domu a pozemku.

Dále se musí poukázat na splatnost plateb, např. platby jsou splatné v příslušném měsíci, a to do 20. dne příslušného měsíce/do konce měsíce.

Jako důkaz se tedy musí předložit zápis shromáždění společenství, účtovací doklad správce, předpis plateb v řadě, vyúčtování služeb.

Před podáním žalobního návrhu je zapotřebí dlužníku zaslat výzvu k plnění – nejméně 7 dní před podáním žaloby – právo na náhradu nákladů řízení dlužníku dle § 142a o.s.ř. vzniká, pokud tuto výzvu zaslal – soudu se doloží upomínací dopis.

Příslušnost soudu - žaloba se podává na okresní soud nikoliv na krajský soud (zák. č. 87/2015 novelizoval § 9 odst. 2 zák. č. 99/1963 Sb. o.s.ř. tak, že písmeno ů) doplnil s výjimkou sporů o příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku, sporů o zálohy na úhradu na služby a způsobu rozúčtování cen služeb

Vedle jistiny se žaluje též úrok z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., což od 1. ledna 2014 výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů

V případě úspěchu, tj. po nabytí právní moci rozhodnutí soudu, se následně může dluh vymáhat v exekučním řízení.