

Odpovědnost výboru v praxi - nejčastější případy a jak je řešit

Často řešeným tématem je odpovědnost členů výboru. V tomto článku se podíváme na nejčastější případy, kdy členům výboru odpovědnost vzniká, a poradíme, jak při jejich řešení postupovat. Článek sepsal advokát **Mgr. Ladislav Drha**, který se Sdružením SVJ spolupracuje a na problematiku SVJ se specializuje a který provozuje portál

www.svjpravnik.cz

Společně s novým občanským zákoníkem se také změnila odpovědnost výborů SVJ, konkrétně zákonná odpovědnost členů výborů vyplývající z povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře. Problematika péče řádného hospodáře se dříve vztahovala především na statutární orgány obchodních společností, dnes se však vztahuje i na výbory SVJ. SVJ často spravují majetek v řádech desítek až stovek milionů korun, což obvykle představuje majetek velké firmy. Velké firmy ovšem na rozdíl od SVJ často disponují právním oddělením, které jim pomůže vyvarovat se možných komplikací.

Úvodem je nutné upozornit na ustanovení § 159 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které říká, že kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s péčí řádného hospodáře, tedy s nezbytnou loajalitou, pečlivostí a s potřebnými znalostmi. Dále pak uvádí, jakým způsobem funguje odpovědnost výboru. Jestliže výbor způsobil škodu SVJ porušením svých povinností při výkonu funkce, pak je povinen tuto škodu nahradit, tj. každý člen výboru bude povinen k této náhradě. Pokud výbor škodu nenahradí, pak se všichni členové stávají zákonnými ručiteli za dluhy SVJ, a to v rozsahu škody, kterou měli nahradit SVJ.

Dále občanský zákoník nově zavedl domněnku nedbalosti (§ 2911 a násl.), kterou je též možné vztáhnout na výkon funkce statutárního orgánu. Toto je dle mého názoru v případě SVJ velmi přísné – po členech výboru je v podstatě požadováno, aby byli odborníky v každé oblasti, o které rozhodují (stavebnictví, právo, finance, pojišťovnictví atd.), nebo aby si odborníky pro případ rozhodnutí sjednali. Vzhledem k nevýdělečnému charakteru SVJ a také k tomu, že funkce ve výboru není často nijak placená, je tento požadavek až neúměrný. Zvažte proto, jestli na výkon funkce budete stačit a zda máte k výkonu potřebné předpoklady, zkušenosti a znalosti.

Nad to v zákoně o obchodních korporacích můžeme nalézt definici tzv. podnikatelského úsudku, když se v § 51 uvádí, že pečlivě s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu právnické osoby. Ačkoli ustanovení § 51 ZOK upravuje postavení členů statutárních orgánů obchodních korporací (tj. nikoli SVJ), domníváme se, že nelze vyloučit, že bude analogicky aplikováno i na členy výborů SVJ.

Je tedy evidentní, že nová zákonná úprava klade na výbory SVJ vysoké nároky a osobní odpovědnost jejich členů je velká. I proto by členové statutárních orgánů SVJ měli všechny závažné kroky a rozhodnutí raději včas konzultovat s odborníky. Je vysoce pravděpodobné, že si tak ušetří řadu zbytečných výdajů, papirovaní a dalších problémů.

Situací, kdy SVJ může vzniknout újma, je celá řada. Navíc čím je SVJ větší, tím je pravděpodobnost výskytu problému vyšší, a s čím větším majetkem SVJ nakládá, tím větší škoda, za niž výbor může odpovídat, zpravidla vzniká. Typickým příkladem, který se objevuje snad v každém SVJ, je neplnění zákonné povinnosti přispívat na správu domu a pozemku a dále povinnosti platit zálohy na plnění spojené nebo související s užíváním bytu (služby) vlastním členem jednotky. Ačkoli výbor často o těchto nedoplatecích ví a s dlužníkem na ně pravidelně upozorňuje, nemusí to být z hlediska péče řádného hospodáře dostačující. Úskalí je v tomto ohledu hned několik – jednak běh promlčecí lhůty

každého jednotlivého plnění a dále též nebezpečí, že dlužník má vícero dluhů a hrozí mu exekuce nebo dokonce insolvence.

Za prvé je třeba mít vždy na paměti, že každé právo (tj. právo na příspěvky do fondu oprav a na zálohy na služby) se jednou promlčí, jestliže není uplatněno u soudu. Uplatní-li totiž SVJ v promlčecí lhůtě právo u soudu a pokračuje-li v řádně zahájeném řízení, promlčecí lhůta neběží. Obecná promlčecí lhůta trvá tři roky a počíná běžet splatností příspěvku do fondu oprav nebo zálohy na služby. To znamená, že SVJ by mělo v této promlčecí lhůtě, podat u příslušného soudu žalobu na zaplacení dlužné částky. Navíc pokud bude SVJ u soudu žádat přiznání náhrady nákladů za soudní řízení, mělo by před podáním žaloby zaslat dlužníkovi kvalifikovanou předžalobní výzvu. Pokud předžalobní výzvu SVJ nezašle dlužníkovi alespoň 7 dní před podáním žaloby, vystavuje se nebezpečí, že mu nebude přiznána náhrada nákladů řízení a tyto náklady si tedy ponese SVJ samo ze svého rozpočtu. Z tohoto tedy plyne, že není dostačující, pokud výbor s dlužníkem jedná pouze ústně či na kamarádsky na „sousedské bázi“, ale je naopak potřeba podniknout konkrétní právní kroky v zákonných lhůtách. Při vymáhání dluhů doporučuji tento postup – poslat nejprve dlužníkovi obyčejnou upomínku (mailem, dopisem) s uvedením doby, dokdy má zaplatit. Pokud ani v této době nezaplatí, zašle mu SVJ předžalobní upomínku doporučeným dopisem. Pokud ani na tu nereaguje, je nutno přistoupit k podání návrhu na vydání platebního rozkazu, nebo žaloby. Ideální je, když je tento postup upraven a rozpracován ve stanovách.

Druhým úskalím může být situace, kdy je na vlastníka jednotky podána exekuce. To pak může mít dopad na celé SVJ, v jehož správě se jednotka nachází. Základem všeho je však o exekuci vědět. Proto by měl výbor pravidelně v katastru kontrolovat zápisy u jednotky dlužníka, neboť probíhající exekuce na jednotku bude v katastru vždy uvedena. K exekuci jednotky dlužníka dochází tak, že jiný věřitel má exekuční titul k vymození své pohledávky za členem SVJ (tj. má pravomocný rozsudek s doložkou vykonatelnosti). Tento věřitel tedy podá návrh na exekuci, kdy následně pověřený exekutor vydá exekuční příkaz k prodeji jednotky. O tomto exekutor vyrozumí katastrální úřad, který provede zápis do katastru nemovitostí.

Jakmile SVJ zjistí, že jednotka jeho dlužníka je postižena exekučním příkazem a má být v dražbě prodána, musí se se svými nároky připojit do tohoto exekučního řízení. Podmínku přihlášení svých nároků do exekučního řízení je, že SVJ musí také mít exekuční titul. Exekučním titulem je nutno rozumět vykonatelný rozsudek soudu, rozhodčí nález nebo notářský zápis s přímou vykonatelností. Jestliže SVJ svůj nárok řádně a včas přihlásilo do exekučního řízení, pak může být uspokojeno z výtěžku exekuce.

Pokud by se SVJ nepřihlásilo do exekučního řízení, nebylo by v případě prodeje jednotky v exekuční dražbě uspokojeno z výtěžku této dražby. Dokonce i v případě, že by výtěžek v dražbě byl vyšší než dluh, pro nějž byla exekuce nařízena, nedostalo by SVJ nic, neboť tento přebytek by byl vyplacen dlužníkovi. Těžko pak předpokládat, že dlužník by z toho, co mu zbylo, měl vůli ještě uhradit svůj dluh za SVJ.

Za takových okolností lze členům výboru klást za vinu, že měli a mohli vědět, že vlastník jednotky má dluhy a že měli včas podniknout příslušné právní kroky, aby si obstarali exekuční titul, který by

jím umožnil přihlásit se do exekučního řízení a uspokojit se z prodeje jednotky. Tento dluh vzniklý z nedoplatků tak bude muset nakonec za dlužníka uhradit samo SVJ, resp. se na to budou muset složit ostatní členové SVJ. Tím vznikne SVJ resp. členům škoda na majetku a to z důvodu liknavosti výboru.

Zde si dovoluji udělat lehkou reklamu svým službám – pro SVJ poskytujeme v tomto ohledu komplexní péči – jednak hlídáme katastr nemovitostí, zda na některou jednotku není vedena exekuce a v případě, že ano, tak ihned podnikáme potřebné kroky. SVJ je tedy proti tomuto nebezpečí naprosto právně jistěno. Druhá hlídáme i insolvenční rejstřík, o jehož důležitosti se rozepisují níže. Podrobnosti zjistíte na stránkách www.svjpravnik.cz, případně nás můžete kontaktovat.

Třetím a v zásadě podobným úskalím jako je exekuce, je insolvenční řízení. Zde je opět důležité sledovat insolvenční rejstřík a včas podat přihlášku do insolvenčního řízení. Insolvenční rejstřík je veřejně přístupný z internetových stránek Ministerstva spravedlnosti ČR www.justice.cz. Jakmile jakýkoli věřitel dlužníka podá insolvenční návrh, objeví se zahájení insolvenčního řízení v insolvenčním rejstříku. Insolvenční řízení je zpravidla vedeno tehdy, je-li zde dán předpoklad, že dlužník má alespoň dva různé věřitele, jejichž pohledávky jsou po splatnosti více než 30 dní, a tyto závazky není schopen plnit. Insolvence tedy indikuje, že dlužník má zřejmě závažnější finanční problémy, než v případě exekuce.

V takovém případě je třeba pravidelně sledovat insolvenční rejstřík a vývoj insolvenčního řízení. Jakmile soud totiž prohlásí úpadek dlužníka, začíná běžet soudem určená lhůta k přihlášení pohledávek věřitelů. Pohledávky přihlášené po lhůtě nemohou být již uspokojeny. Pohledávky se přihlašují na předepsaném formuláři. Zde je určité riziko, že laik nemusí formulář správně vyplnit a vše náležitě právně zdůvodnit (tj. zejména právní titul vzniku pohledávky). Pak se věřitel, v našem případě SVJ, vystavuje nebezpečí, že přihlašovaná pohledávka bude insolvenčním správcem popřena. Lze proto doporučit, že aby přihlášku pohledávky vypracoval advokát, který s tímto má zkušenosti. Pokud by si totiž přihlášku vypracoval výbor sám a tato by vykazovala nedostatky, pro něž by pohledávka nebyla uspokojena, opět by šla povinnost k náhradě škody za statutárním orgánem.

V této souvislosti doporučujeme členům výborů SVJ přistupovat maximálně odpovědně k vymáhání pohledávek za jednotlivými členy. Je tedy třeba důsledně vymáhat vzniklé pohledávky, tedy včas upozornit a zaslat předžalobní výzvu a nedojde-li k nápravě, je nezbytné podat žalobu na zaplacení. Paralelně s tímto je třeba kontrolovat zápisy u jednotky dlužníka v katastru nemovitostí a dále osobu dlužníka v insolvenčním rejstříku. Je tedy zřejmé, že se jedná o komplexní soubor jednotlivých kroků, které musí být učiněny v zákonných lhůtách. Není-li to řádně a včas učiněno, vystavuje se výbor SVJ nebezpečí, že bude volán k odpovědnosti.

Odpovědnost za správu majetku

Další oblastí, kde na členy výboru dopadá odpovědnost je pak samotná správa společných částí domu, případně dalšího majetku, o který se SVJ stará. V tomto případě to není podle mých zkušeností tak problematické, jelikož členové výboru se v oblasti technické správy domu většinou vyznají lépe, než v právních věcech. Je tak potřeba dávat si pozor především na včasné opravy společných částí, dodržování požárních a bezpečnostních předpisů a pravidelné revize. Toto je u většiny SVJ naprosto v pořádku. Na dvě věci by ale výbory SVJ měly dát větší pozor – první se týká nákupu služeb a věcí. Tady opravdu doporučuji od určitého peněžního limitu (záleží na velikosti SVJ) provádět řádné výběrové řízení (více o výběrových řízeních na stránkách 4 a 5, pozn. redakce). Druhou věcí je pojištění – a to jak domu jako celku, tak pojištění odpovědnosti statutárních orgánů. Zprvu je potřeba zkontrolovat, co vše pojistná smlouva pokrývá a zda není nutné ji, vzhledem k NOZu, změnit. Setkali jsme se bohužel s několika případy, kdy v důsledku havárie vznikla na domě škoda, kterou pojišťovna odmítla uhradit, resp. ji uhradila v nižší výši, jelikož pojistná smlouva byla uzavřena na nižší částku, než byla škoda skutečně vzniklá. Zde se pak dá odpovědnost členů výboru za špatně uzavřenou smlouvu bohužel poměrně jednoznačně dovodit – je tedy třeba myslet i na toto.

Odpovědnost vůči rejstříku

Další z řady odpovědností, které statutární orgány mají, je odpovědnost ve vztahu k zápisům do rejstříku společenství. Zde je potřeba upozornit na to, že zápis v rejstříku by měl odpovídat skutečnosti, jinak hrozí společenství ze strany rejstříkového soudu poměrně vysoká pokuta. Nejčastěji je tu chybou nezapsání kontrolní komise – ta se od roku 2014 musí povinně do rejstříku zapisovat. Dále je potřeba do rejstříku zapsat způsob jednání výboru resp. předsedy a také počty členů orgánů. Tady opravdu doporučuji, vzhledem k možným pokutám, neváhat a zápisy v rejstříku upravit. Ideální je toto spojit se změnou stanov – pokud SVJ mění stanovy tak, aby byly v souladu s NOZem, musí je podat na rejstřík. Většinou je to spojeno i s návrhem na zápis změn, který je zpoplatněn. Pokud tak SVJ obě podání spojí, ušetří na soudních poplatcích.

Na začátku článku jsem psal o vymáhání dlužných částek. Aby byl tento článek pro SVJ prospěšný, můžete mne kontaktovat na info@svjpravnik.cz a pokud budete chtít, zdarma bychom Vám zaslali vzor předžalobní výzvy