

Jakou má výbor v praxi odpovědnost, za co ručí a jak neudělat chybu

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. Považujeme tedy za vhodné poukázat na některé nejčastější problémy, se kterými se mohou SVJ setkat a za něž mohou být členové výboru osobně odpovědní.

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.

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 zcela 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, papírování a dalších problémů.

Situaci, 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 spojená nebo související s užíváním bytu (služby) vlastníkem 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 pro-

mlčecí 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. Podání žaloby by však měla vždy předcházet kvalifikovaná předžalobní výzva sepsaná odborníkem. Jinak se SVJ vystavuje riziku, že náklady na soudní řízení ponese samo a bude je hradit ze svého rozpočtu.

Dalším úskalím je insolvenční (nebo exekuční) řízení některého člena SVJ. Zde je 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, nicméně pokud je v SVJ větší množství vlastníků, je vhodné využít specializovaných služeb, kdy je insolvenční rejstřík pravidelně kontrolován, zda se v něm některý z vlastníků neobjevil. Pro některé naše klienty takto rejstřík SVJ sledujeme.

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 našich 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. Druhou věcí je pojištění – a to jak domu jako celku, tak pojištění odpovědnosti statutárních orgánů. Zaprvé 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.

Malé odbočení – je potřeba při změně stanov notář?

Na závěr nám dovolte malé odbočení, a to sice k notářům a změně stanov. Jelikož se nás klienti velmi často ptají na otázku, zda je při změně stanov třeba notář, považujeme za vhodné seznámit se současnou situací i ostatní SVJ.

V současné době se má situace v Čechách tak, že dle převažujícího právního názoru není účast notáře potřebná při změnách stanov u SVJ, které nemají výslovně ve stanovách napsáno, že je možné je měnit pouze notářským zápisem. Již jsme podávali návrh na zápis do rejstříku u několika desítek SVJ, kde proběhla změna stanov bez notáře a zatím nám rejstříkový soud ve všech případech vyhověl. Nemůžeme však vyloučit, že v budoucnu nerozhodne nějaký soud jinak, je to ale nepravděpodobné, a to i vzhledem ke stanovisku MMR a judikátu Vrchního soudu v Praze, který tuto situaci řešil. Absolutně jiná je však situace na Moravě a ve Slezsku – zde rejstříky postupují dle odlišného judikátu, a sice judikátu Vrchního soudu v Olomouci, který naopak notářský zápis vyžaduje. Situace je to bohužel jako v Kocourkově a čeká se na rozhodnutí Nejvyššího soudu, který by měl výklad v celé České republice sjednotit.