

Majitelé bytů ručí za dluhy SVJ. Nepozorností mohou o své byty přijít

Život v bytovém domě přináší spoustu výhod, ale také jednu zásadní povinnost, kterou lidé často přehlíží. Týká se Společenství vlastníků jednotek, zkráceně SVJ. Běžná praxe v mnoha bytových domech vypadá tak, že lidé agendě svého společenství nevěnují pozornost. Nečtou vzkazy na domovní nástěnce, nezajímají se o zápisy z jednání a především vůbec nechodí na domovní schůze, tedy na shromáždění vlastníků. Mezi obyvateli často panuje mylná představa, že pokud mají včas zaplacené vlastní zálohy a složenky za energie, zbytek se jich zkrátka netýká a zvolený výbor to nějak zařídí. Přitom si vůbec neuvědomují jednu zcela zásadní věc. Přímo svým vlastním majetkem ručí za rozhodování společenství, a to pochopitelně včetně všech dluhů, které SVJ naseká.

Pravidlo padajícího dluhu

Pokud se společenství vlastníků zadluží a nemá peníze na splácení svých závazků, tyto dluhy automaticky padají na jednotlivé majitele bytů. Jsou to pak oni sami, kdo má dluhy a kdo musí pohledávky věřitelům z vlastní kapsy splatit. V extrémním případě, ke kterému bohužel v reálném světě skutečně dochází, to může skončit až exekucí na váš vlastní byt. Stačí nemít dostatek volných finančních prostředků na okamžité splacení svého podílu dluhu, který za společenství vznikl, a situaci ignorovat. Přesně z tohoto důvodu je nezbytné, aby majitelé bytů hospodaření svého SVJ preventivně a velmi důsledně kontrolovali.

Pro mnohé je to překvapení

SVJ je sice z pohledu práva samostatná právnická osoba, ale fakticky nedisponuje žádným vlastním majetkem, spravuje pouze peníze vybrané od jednotlivých majitelů. Občanský zákoník proto jednoznačně stanovuje, že za dluhy společenství ručí každý vlastník jednotky, a to přesně v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Představte si situaci, kdy si společenství vezme mnohamilionový úvěr na celkovou revitalizaci, zateplení fasády a stavbu nových balkonů. Pokud váš podíl na domě činí například pět procent, ručíte v danou chvíli za pět procent celkového dluhu společenství vůči bance. Jakmile tento úvěr přestane společenství splácet, váš osobní problém je na světě.

Vymáhání dluhu končící zabavením bytu

Samotné vymáhání pak probíhá v postupných a velmi nepříjemných krocích, na jejichž úplném konci hrozí reálná ztráta nemovitosti. Věřitel, což bývá nejčastěji

banka nebo stavební firma, se logicky nejprve obrátí na hlavního dlužníka, tedy na samotné SVJ. Zablokuje mu bankovní účty a snaží se uspokojit svou pohledávku tam. Pokud ale na účtech společenství dostatek prostředků není, ať už kvůli vysokému počtu neplatičů v domě, hrubě špatnému hospodaření nebo v nejhorším případě kvůli zpronevěře ze strany členů výboru, věřitel se podle zákona zcela oprávněně zaměří přímo na jednotlivé majitele bytů. Začne po nich vymáhat jejich poměrnou část dluhu. Lidé výzvy od banky či právníků často ignorují v naivním domnění, že to přece není jejich osobní dluh, nebo prostě nemají naspořené vysoké částky, které jsou po nich najednou vyžadovány. Věřitel tak následně podá žalobu k soudu a věc plynule přechází do rukou exekutora. Ten má právo obstatit váš plat, zmrazit váš bankovní účet, a pokud to k úplnému uspokojení dluhu nestačí, nařídí dražbu vaší nemovitosti.

Málo zmiňované riziko při koupi bytu

Další past čeká na lidi už při samotné koupi bytu. Mnoho kupujících se soustředí výhradně na fyzický stav nemovitosti a na vyřízení vlastní hypotéky, ale vůbec už neřeší administrativu spojenou s domem. Zákony ovšem říkají, že při převodu vlastnického práva k bytu na nového majitele automaticky přecházejí i všechny případné dluhy původního majitele vůči SVJ. Pokud prodávající dlouhodobě neplatil příspěvky na správu domu nebo dluží za služby a vy si tuto informaci předem nezjistíte, po přepisu bytu v katastru nemovitostí tento cizí dluh spadne plně na vaše bedra. Aby lidé všem těmto katastrofickým scénářům s jistotou předešli, musí převzít zodpovědnost za svůj majetek. Znamená to přestat ignorovat dění v domě a chodit na shromáždění vlastníků. Právě tam se totiž hlasuje o úvěrech a výdajích, za které budete následně ručit. Zajímejte se detailně o to, jak výbor s vašimi penězi nakládá, nechte si předkládat účetní závěrky a ptejte se na neplatiče. A pokud byt teprve kupujete, bezpodmínečně a vždy trvejte na tom, aby vám prodávající předložil oficiální potvrzení o bezdlužnosti vůči SVJ.

Autor:

Daniel Krejčí, Redaktor

Vydáno dne: 04.04.2026

Zdroj: https://www.drevostavitel.cz/clanek/majitele-bytu-ruci-za-dluhy-svj#dop_ab_variant=0&dop_source_zone_name=hpfeed.szhpnative.box