

K NOZ § 1186:

§ 1186

(1)

Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(2)

Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

Komentáře

11/06/2013 / ADMINISTRÁTOR

Důvodová zpráva k § 1186

0 0 0

22/08/2013 / EDITOR 39

Změny oproti původnímu návrhu a...

0 0 0

01/09/2014 / František Ollé

Podnět k novelizaci

0 0 0

07/09/2014 / Lake Lake

Chyba v důvodové zprávě k § 1886

0 4 5

19/12/2014 / Pavla Krejčí

Problémové ustanovení

4 1 1

04/02/2015 / Lake Lake

Všeliká horlivost zákonodárce...

0 4 4

22/05/2015 / Lake Lake

Dluh nepřechází na nabyvatele...

1 4 4

26/09/2015 / Lake Lake

První judikát údajně k § 1186...

2 9 6

PODNĚT K NOVELIZACI

01/09/2014 / František Ollé

(2) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

Návrh změny:

(2) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy **SVJ z titulu ručitelského závazku** související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

Jsem laik a nemám žádné právnické vzdělání, ale mám třicetileté funkcionářské zkušenosti v samosprávních orgánech bytového družstva a SVJ. Na zákony kladu minimální nároky, ale za hlavní považuji, aby:

a) paragrafy byly psány jazykem srozumitelným i pro laika; zejména aby nebylo potřeba pro pochopení významu číst důvodové zprávy, výklady jiných právníků a jiné „vysvětlující“ dokumenty,

b) paragrafy řešily praktické a pochopitelné problémy reglementované oblasti.

Z tohoto pohledu rozeberu význam obsahu odstavce 2) (budu to ilustrovat na případu prodeje jednotky se správou SVJ).

Věta první ukládá povinnost prodejci, aby kupujícímu **předal potvrzení od SVJ** obsahující „jaké dluhy související se správou ...“.

Právní odborníci se dohadují, zda tento paragraf (ne)zakládá přechod dluhu prodávajícího na kupujícího. Laickou interpretací tato první věta takový význam nemá, ale ani nenaznačuje, že by dluhy prodejce kupující měl převzít. **Je-li záměr zákonodárce nařizovat i předání dluhu, vidím potřebu formulaci upřesnit.**

Ale kdyby takový záměr byl, vedlo by to k nesmyslnému jednání. Bude-li zákon nutit kupujícího převzít dluh prodávajícího, tak jediné úplatně, nebo zápočtem závazku dluhu prodávajícího do pohledávky platby za jednotku, jinak by převod vedl k obohacení prodejce na úkor kupujícího. Ale pokud prodejce na převod svých dluhu prostředky má nebo získá prostředky z prodeje jednotky, může vyrovnat své dluhy sám a požadavek předání se jeví jako nadbytečná hospodářská operace, logicky těžko zdůvodnitelná.

Tak co jsou ty záhadné „dluhy související se správou...“? K rozmotání problému vypomůžu praktickou argumentací. Každý potenciální kupující bydlení s formou vlastnictví a se správou SVJ, zvažuje první otázku pro rozhodování, zda bude mít dostatečné zdroje na financování této formy bydlení.

A to vede k potřebě inventarizovat očekávané finanční závazky související s pořízením a provozem koupené jednotky:

= jednorázové související s pořízením bytové jednotky se správou SVJ, = periodické (měsíční) související s úhradou služeb, příspěvků správy domu a pozemků, = případně další vyplývající z členství SVJ.

Jednorázový finanční výdej pořízení jednotky znamená úhradu kupní ceny bytu a účasti na společné části vyjádřené majetkovým podílem a dále administrativní výdaje převodu. Tyto údaje kupující získá z cenového odhadu majetku koupené jednotky.

Finanční závazky periodické (měsíční) související s úhradou služeb, příspěvků správy domu a pozemků jsou dány „předpisem nájmu prodávajícího“ +/- předpokládané změny na podmínky kupujícího (jiný počet osob rodiny, jiné množství očekávané spotřeby služeb atd.).

Další finanční požadavky. Kupující pořízením bytové jednotky se správou SVJ se stává členem právnické osoby SVJ správce domu a z tohoto členství vzniká ze zákona (§ 1194 odst. 2 NOZ) ručitelský závazek. V případě platební neschopnosti SVJ může ručitelský závazek mít podobu splatného dluhu, z čehož může vyplynout i finanční závazek pro kupujícího, pokud věřitel splatné závazky SVJ vymáhá již od ručitelů. Maximální potenciální požadavek tohoto odstavce je dán ručitelským závazkem za nevyrovnané závazky SVJ krát majetkový podíl dané jednotky. Tento potenciální výdajový segment by kupující neměl podcenit, neboť stačí málo (zpronevěra běžného účtu SVJ po vyčerpání získaného úvěru např. 10 mil. pro vlastní potřebu přístupem disponující osobou) a od příštího měsíce může se stát skutečností. **Je třeba znát stav zadlužení SVJ, jehož členem se stane kupující** - stav věřitelského závazku vlastníka jednotky (potenciální finanční požadavek), stav splatných dluhů SVJ, které SVJ není neschopno vyrovnat krát majetkový podíl vlastníka jednotky (aktuální finanční požadavek). A to jsou právě ty „dluhy související se správou...“, **kteřé kupující musí znát, aby se rozhodl o ekonomické (ne)výhodnosti koupené jednotky. Kupujícího by dluhy prodávajícího neměly zajímat mimo případů, kdy se o přechodu dluhů dohodnou. A podle mne by právě tyto informace měl poskytnout § 1186 odst. 2 NOZ.** Jiný paragraf NOZ, který by tyto informace pro kupujícího zajistil, neznám.

Druhou větu tohoto odstavce bych vykládal tak, že pokud kupující nebude schopen závazky poslední skupiny hradit, neboť buď potvrzení o těchto závazcích neobdržel, nebo seznam nebyl pravdivý či úplný, tj. prodávajícím (SVJ) byl záměrně uveden v omyl, a špatně vyhodnotil finanční nároky provozu bydlení, za tyto závazky ručí prodávající.

Tato interpretace tohoto paragrafu má svoji logiku; je konzistentní s ostatními paragrafy a nepotřebuje domýšlet text a význam, které tam fakticky nejsou.

Ještě poznamenám, že paragraf nezahrnuje změnu majetkových práv zděděním, přičemž pro rozhodování přijetí/odmítnutí dědictví potřebuje dědic stejné informace jako kupující. Přijetí dědictví jednotky ve „vytunelovaném SVJ“ může být ztrátové rozhodnutí!

V tomto ohledu tento paragraf není dostatečně obecný.

Zatím žádné diskuzní příspěvky