

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

VŠELIKÁ HORLIVOST ZÁKONODÁRCE TOLIKO PRO HOVADO DOBRÁ

JEST.

04/02/2015 / Lake Lake

Zastavme se u věty v odstavci 2: "Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu."

Tato věta nebyla obsažena v návrhu NOZ. Dostala se do textu během projednávání, pozměňovacím návrhem (sněmovní tisk č. 362/3). Je to ukáзка, jak neumělé návrhy zákonodárců dovedou zcela pohřbít původně snad dobrý úmysl.

Postup podle § 1186 se totiž zavedením této věty stal mrtvolkou: takový postup by byl krajně nevýhodný pro prodávajícího s většími dluhy vůči SVJ. Sjedná-li přechod těchto dluhů na nabyvatele a nechá si vystavit potvrzení podle § 1186, dostane za byt pochopitelně nižší částku, ale zůstane i nadále zákonným ručitelem za tento (po prodeji již cizí) dluh.

Vhodnější pro prodávajícího je zvolit standardní postup. Buď si za byt řekne plnou cenu a bude splácet své dluhy i nadále, nebo bude postupovat podle obecného ustanovení o změně v osobě dlužníka: § 1888/1 NOZ. V tomto případě dluh přejde se souhlasem věřitele na nabyvatele jednotky a prodávající již nebude zatížen žádným ručitelským závazkem. To je jediné čisté řešení.

Ustanovení § 1186 se tedy velmi nepovedlo. Postupovat podle tohoto výmyslu zákonodárců by bylo pro prodávajícího krajně rizikové, právě kvůli nově vznikajícímu zákonnému ručení, kterého se nezbaví ani prodejem jednotky. Jestliže zákonodárci chtěli pomoci SVJ a podpořit, aby docházelo mezi převodcem a nabyvatelem běžně ke změně v osobě dlužníka, pak výsledek jejich snažení je ovšem přesně opačný. Nikdo této možnosti nejspíše nevyužije.

Kdo z nás by chtěl dát slevu z prodejní ceny bytu a ještě příštích 20 let ručit za dluh cizí osoby?

Zatím žádné diskuzní příspěvky