

PRÁVNÍ STANOVISKO ADVOKÁTA

Zpracovatel: **Mgr. Filip Lorenz, advokát**
ev. č. ČAK 17834
IČ: 06515533
se sídlem Římská 1222/33, Vinohrady, 120 00 Praha 2
(dále jen „zpracovatel“)

Objednatel: **Martin Böhm**
trvale bytem Přecechtělova 2238/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
(dále jen „objednatel“)

Zadání:

Objednatel se obrátil na zpracovatele, jako samostatného advokáta, o vypracování právního stanoviska ve věci dotazu, zda vlastník jednotky odpovídá za dluhy společenství vlastníků jednotek (konkrétně z titulu úvěru) a popřípadě v jakém rozsahu.

Objednatel neposkytl zpracovateli žádné podklady a bližší informace, když objednatel vyslovil jen svoji obecnou obavu z vysokého bankovního úvěru ve výši cca 100 mil. Kč, který má přijmout Společenství vlastníků domu Janského/Přecechtělova 2234 – 2240, Praha 5, IČ: 24126021, se sídlem Janského 2236/51, Stodůlky, 155 00 Praha 5 (dále jen „SVJ Janského/Přecechtělova 2234 – 2240“), jehož je objednatel členem jako vlastník Jednotky č. 2238/6 v obci Praha a v katastrálním území Stodůlky (dále jen „Jednotka č. 2238/6“).

Objednatel žádá o vypracování právního stanoviska, aby se mohl kvalifikovaně rozhodnout na shromáždění SVJ Janského/Přecechtělova 2234 – 2240, které má příslušný bankovní úvěr schválit.

Zpracovatel se nikterak nezabývá otázkou, jaké důsledky by mělo neschválení příslušného bankovního úvěru, protože k tomu nemá zpracovatel žádné informace ani podklady.

Právní stanovisko advokáta:

Zcela jednoznačnou odpověď na zadanou otázku skýtá ustanovení § 1194 věty druhé zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „**ObčZ**“), podle něhož platí (citace zákona): *„Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.“*

Velice výstižně a i pro laickou veřejnost srozumitelně dané ručení popisuje odborný komentář JUDr. Evy Kabelkové k ustanovení § 1194 věty druhé ObčZ v publikaci Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, který si zpracovatel dovoluje citovat: *„ObčZ počítá s ručením v podílu podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (ručení podílové, nikoliv solidární), přičemž jde o ručení neomezené, tedy ručení celým majetkem každého jednotlivého vlastníka. Toto ručení nemá vliv na to, že společenství za své závazky odpovídá celým svým majetkem. Neplní-li tedy např. společenství závazky ze smlouvy o úvěru, může se věřitel uspokojovat uplatněním ručitélského závazku vůči kterémukoliv vlastníkovi jednotky, jelikož jde o individuální ručení každého vlastníka jednotky, avšak jen do výše jeho podílu na dluhu společenství, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 2018).“*

Právní teoretický pohled lze i objednateli přiblížit pro jeho praktické potřeby.

Objednatel vlastní Jednotku č. 2238/6. Daná Jednotka č. 2238/6 má podíl na společných částech 2154/538721. Daná Jednotka č. 2238/6 přináležející k SVJ Janského/Přecechtělova 2234 – 2240. Za bankovní úvěr SVJ Janského/Přecechtělova 2234 – 2240 ve výši 100 mil. Kč tak objednatel ručí veškerým svým majetkem (tj. nejen Jednotkou č. 2238/6, ale i případně veškerými dalšími svými nemovitostmi, zůstatky na bankovních, spořicí, penzijních a jiných účtech, svými movitými věcmi včetně automobilů a motorek apod.) až do výše 399.836,-Kč. Čím vyšší má vlastník podíl na společných částech, tím je jeho ručení za bankovní úvěr nominálně vyšší, a naopak, čím nižší má vlastník podíl na společných částech, tím je jeho ručení za bankovní úvěr nominálně nižší.

Pokud se má vlastník kvalifikovaně rozhodnout, pokud chce minimalizovat svoji majetkovou odpovědnost veškerým svým majetkem z titulu ručení dle § 1194 věty druhé ObčZ za bankovní úvěr společenství, tak by měl mít dostatečně podkladů pro posouzení, zda společenství je v dobré finanční kondici a zda jsou budoucí finanční plány společenství, podle nichž chce společenství bankovní úvěr hradit, racionální a finančně strážlivé, protože společenství zpravidla nemá kromě finančních příspěvků od vlastníků žádný hodnotný majetek, kterým by mohlo bankovní úvěr uhradit, neboť v domě mají zpravidla významější hodnotu jen jednotky, které však patří vlastníkům. V případě, že se společenství dostane do finančních problémů a nebude schopno hradit splátky bankovního úvěru (ať již z jakéhokoliv důvodu od nehrazení příslušných finančních příspěvků ze strany některých vlastníků a/nebo z důvodu zpronevěry zůstatků bankovních účtu společenství ze strany osob spravující tyto bankovní účty a/nebo z jiného důvodu), vedlo by to



k zesplatnění bankovního úvěru ze strany banky, která by mohla postihnout i veškerý majetek všech vlastníků z titulu ručení dle § 1194 věty druhé ObčZ do výše podílu každého vlastníka na dluhu společnosti, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

V Praze dne 25.09.2024



FILIP LORENZ
ADVOKÁT

ev. č. ČAK: 17834, IČ: 06515533
Římská 1222/33, 120 00 Praha 2

Mgr. Filip Lorenz, advokát