

Úsporný tarif a příspěvky na energie

Úsporného tarifu se domácnosti dočkají 1. října. Přesnou podobu této pomoci chce vláda oznámit během srpna. Podepsaná novela energetického zákona má vstoupit v účinnost den po svém vyhlášení ve sbírce zákonů. Vláda pak přijme nařízení, ve kterém stanoví podrobnosti, například výši příspěvku. Obchodníci s plynem a elektřinou mají o přijatou dotaci snížit účty nebo zálohy. Budou to muset uvést ve vyúčtování. Podpora se nemá vztahovat na víkendové nemovitosti a dobíjení elektromobilů. Takže snížení účtů za elektřinu by se mělo týkat každého, jiné je to v oblasti tepla.

AVŠAK - společenství vlastníků nebo družstva budou muset o příspěvek na teplo žádat. Bude se to týkat tepla z centrálního zásobování nebo z domovních kotelen. Způsob a forma zatím nejsou stanoveny, ani to, komu budou žádosti adresovány. Jiné příspěvky pro SVJ v rámci energetické krize neexistují, ty si musí každý vlastník řešit sám za sebe, např. příspěvek na bydlení.

Dluhy SVJ

Současná situace, která panuje nejen v cenách energií a potravin, ale i napříč všemi oblastmi a celou společností, zde nikdy v minulosti nebyla a nikdo s ní tedy nemá žádné zkušenosti. Co se bude dít s jednotlivými SVJ a platbami za energie uvidíme až na jaře roku 2023 a asi také zjistíme, jak se tyto situace budou řešit, či jak se již řešily.

Pokud by se tedy SVJ ocitlo v platební neschopnosti, je několik možností. Jednou z nich je ručení vlastníků jednotek (členů SVJ) za dluhy SVJ, které je upraveno v ustanovení § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a současně ve stanovách SVJ. Tento institut ručení je ručením individuálním, nikoliv solidárním. Každý vlastník jednotky ručí individuálně v poměru podle velikosti podílu na společných částech. Ručí **celým svým majetkem**, nikoliv pouze hodnotou jednotky, jíž je v tomto domě, kde působí SVJ, vlastníkem.

Všichni vlastníci jednotek, kteří jsou členy SVJ, tak **ručí celým svým majetkem** za dluhy SVJ v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu.

Pokud tedy SVJ z jakéhokoli důvodu neplní své povinnosti plynoucí např. ze smlouvy o úvěru, či jiných závazků, může se věřitel domáhat uspokojení na kterémkoli vlastníku jednotky, a

to až do výše jeho podílu na celkovém dluhu.

Zákonné ručení vlastníka jednotky za dluhy společenství nelze žádným postupem plně vyloučit ani se ho zprostit.

Dále dle platných stanov SVJ (článek IX, bod 9, písm. u) má výbor právo vyzvat členy společenství, aby do doby než ten člen společenství, který dluží zálohy za služby spojené s užíváním jednotky, své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena. Což přímo souvisí s povinností členů hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, příp. další platby stanovené shromážděním, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak. Je také možnost využít soudní cestu, kdy na návrh SVJ nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek (pokud by se např. jednalo o velké neplatiče a povinnost zaplatit by byla určena pravomocným rozsudkem). Jedná o však o tak přísnou sankci, že může přijít na řadu teprve tehdy, nedostačují-li k ochraně práv jiné právní prostředky. Současně se jedná o sankci dosti problematickou.

Další možností je zvýšení příspěvků do fondu oprav, a to skutečně zásadním způsobem. O zvýšení a o výši částky musí rozhodnout shromáždění. Toto navýšení by mělo být schváleno nejpozději na letošním shromáždění.

Další možností je vytvořit co největší možnou finanční rezervu, která by mohla pokrýt případné navýšení cen energií.

Např. v současné době se netopí a platby za teplo mohou být šetřeny na horší časy. V oblasti oprav a rekonstrukcí je nezbytně nutné realizovat a platit jen ty skutečně nutné a nezbytné opravy, zatím neplánovat žádné nové projekty a nerealizovat opravy, které jsou zbytné.

Další možností je navýšení příslušných záloh, a to i v případě, že si členové SVJ tyto zálohy již zvýšili. Není žádná jistota, že nedojde k dalšímu zdražování např. v průběhu listopadu.

Další možností bude oprávnění výboru v otázce výše záloh, avšak pouze v případě, že bude schváleno nové znění stanov. Výbor bude oprávněn rozhodovat o výši záloh na služby a současně bude mít v průběhu zúčtovacího období právo změnit výši záloh na jednotlivé služby, a to zejména s ohledem na změnu ceny příslušné služby či na změnu v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Pokud by v nadcházející topné sezoně SVJ neplnilo své závazky, nelze s jistotou říci, jak bude reagovat dodavatel médií, a to i s ohledem na možnou četnost tohoto problému. Jak jsem uvedla výše, to ukáže až čas.

JUDr. Kateřina VOLÁNKOVÁ, právní poradkyně SVJ

V. Kadeřábek, předseda výboru SVJ

V. Polan, místopředseda výboru SVJ