

SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JUDr. Eliška Kadlecová, JUDr. Iveta Végsőová

se sídlem Praha 3, Lucemburská 1569/47, Česká republika

Tel.: 266 712 309, fax: 220 809 508, mobil: 606 717 616

Datová schránka JUDr. Eliška Kadlecová id: ws4hbre

Datová schránka JUDr. Iveta Végsőová id: cm8fzh5

E-mail: sekretariat@akak.cz

V Praze, dne 2.3.2015

Paní

Jitka Svobodová

Vážená paní Svobodová,

co se týká problematiky zateplení obvodového pláště v domě nacházejícího se na adrese Branická 1569 až 1571, Praha 4, který je ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek a případné možnosti či nemožnosti takové práce objednat, si dovoluji sdělit následující.

1) nebudu polemizovat jako advokátka s tím, zda-li předmětné zateplení přinese adekvátní výsledek, když jenom si dovoluji na okraj připomenout, že u mnohých Společenství vlastníků jednotek dospěli k závěru, že zateplení někdy přineslo výsledek pouze ojediněle u některých bytových jednotek a dokonce mnohdy se předmětné zateplení prokázalo jako nevhodným způsobem zásahu do nemovitosti.

2) podstatnějším se však jeví skutečnost, že každý vlastník bytové jednotky může být zásadně ohrožen.

Totíž každý může být právě ten, po kterém bude věřitelem - bankou žádána úhrada adekvátní části úvěru. Pro případ, že by Společenství nehradilo úvěr, protože vlastníci by nehradili Společenství úvěrové splátky – kupř. v případě smrti vlastníka může dědické řízení trvat i několik let, nebo ten který vlastník se dostane do ekonomicky tíživé situace, nebude hradit své dluhy a jeho byt se dostane do exekučních titulů apod. Může se také stát, že Společenství se dostane do problémů s úhradou závazků za vodu a elektřinu (mnohokrát ověřený problém), a dojde k scudem stanovení povinnosti nenakládat s finančními prostředky na účtu – Společenství se bude soudit o fakturu z elektřiny a vody – 2-3 roky klidně možné, ale neschopnost z toho účtu čerpat na úvěrové splátky je daná.

3) z hlediska případného sjednávání úvěru je třeba však uvést, že v případě zateplení, jak jsem osobně zjišťovala na stavebních úřadech, se jedná o změnu stavby a tedy vás pouze upozorňuji, že ve smyslu vámi přijatých stanov týkajících se společenství vlastníků jednotek, dle čl. VII. odst. 13, je třeba souhlasu všech členů SVJ.

Pokud by v rozporu s tímto ustanovení přesto představitelé, jako je předseda, sjednával nebo dokonce sjednal úvěr bez souhlasu, mohli byste se domáhat náhrady škody po takové osobě,

která by protiprávně jednala a nadto by mohla úvěrová smlouva být neplatná s veškerými právními důsledky, kterých je v tomto případě celá řada.

NOVÉHO OBČ. ZÁKONÍKU

4) analogicky předmětný názor vyplývá i z NOZu, kdy z ustanovení § 1132 vyplývá, ve kterých případech má být při podílovém spoluvlastnictví vyžadován souhlas všech spoluvlastníků.

Vzhledem k výše vedenému si Vás tedy dovoluji informovat a současně poradit, aby v případě, že byste se všichni vlastníci bytových jednotek shodli na změně stavby, jste takto pregnantně zpracovali zápis z předmětného jednání. Z předmětného zápisu by mělo jednoznačně vyplynout, že každý vlastník bytové jednotky by měl být poučen, že si je plně vědom následků případně nesplacení úvěru a současně zástavních práv k bytovým jednotkám, kdy není ojedinělým jevem, že v některých obdobných případech, kdy podmínkou čerpání předmětných úvěrů byly zástavní práva k bytům, jim byt propadl v rámci exekuce.

Upřímně mám za to, že není-li nezbytné úvěr sjednávat, tak bych zvažovala sjednání úvěru, neboť právní rizika jsou velmi vysoká a zasazená do této složitější a méně přehledné doby mnohonásobně vyšší.

Tento svůj právní názor odpovídá informacím, které jste mi poskytla.

S pozdravem

JUDr. Iveta Végsőová