

Právní odpovědnost orgánů SVJ, BD a jejich členů



„Již přijetím funkce člena voleného orgánu znamená závazek výkonu funkce s péčí řádného hospodáře“

JUDr. Marek Novotný

Vlastníte byt? Pro mnohé z nás je to stále poměrně nová forma vztahu, která přináší nemalé změny. Společně s bytem jste se stali i vlastníky odpovídajícího podílu na domě a z toho vyplývá i společné rozhodování. Statutární zástupci – zpravidla volený výbor SVJ – však nesou i právní odpovědnost.

Odpovědnost orgánů SVJ a jejich členů zasahuje do řady oblastí. Civilně právní odpovědnost podle občanského zákoníku:

- náhrada újmy (škody) SVJ z porušení povinností řádného hospodáře (§ 159 odst. 1 ObčZ), včetně případu neschopnosti řádného výkonu funkce
- ručení za takovou škodu poškozenému jako věřiteli (§ 159 odst. 3 ObčZ)
- tzv. reflexní újma uplatňovaná členem SVJ (§ 213 ObčZ)

Trestně právní odpovědnost:

- nejzávažnější porušení výše uvedených povinností (zejména porušování povinností při správě cizího majetku podle § 220 nebo § 221 Trestního zákona).

Rozumíme dobře pojmu „s péčí řádného hospodáře“?

Péče řádného hospodáře je upravena v první řadě v občanském zákoníku a pro BD i v Zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) a vztahuje se na členy jakýchkoliv volených orgánů korporace (členové představenstev, jednatele, členové dozorčích rad...) . Každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, tak je povinen vykonávat tuto funkci s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Co si pod tím máme představit?

- pečlivost a svědomitost
- zodpovědné rozhodování
- potřebné znalosti, ale ne nezbytně odborné
- informované jednání
- nezbytná loajalita

- jednání v obhajitelném zájmu obchodní korporace

V § 52 Zákona o obchodních korporacích je uvedeno, že při posouzení, zda člen orgánu jednal s péčí řádného hospodáře, se vždy přihlédne k péči, kterou by v obdobné situaci vynaložila jiná osoba v podobném postavení, aniž by byla vyžadována péče nadstandardní .

Jaké z péče řádného hospodáře vyplývají povinnosti?

- řádný hospodář činí právní jednání týkající se korporace odpovědně a svědomitě a stejným způsobem rovněž pečuje o její majetek, jako kdyby šlo o jeho vlastní majetek

Právní odpovědnost se vztahuje na všechny orgány SVJ a jejich členy

- péče řádného hospodáře nepředpokládá, aby byl člen orgánu vybaven všemi odbornými znalostmi, které souvisejí s uvedenou funkcí, ale k jeho odpovědnosti postačí základní znalosti, umožňující rozeznat hrozící škodu a zabránit jejímu způsobení na spravovaném majetku
- péče řádného hospodáře zahrnuje i povinnost člena statutárního orgánu rozpoznat, že je

nutná odborná pomoc, překračující jeho možnosti a tuto pomoc zajistit

- povinnost jednat s potřebnými znalostmi přitom zřejmě také zahrnuje též povinnost být informován o průběžných výsledcích hospodaření korporace

Odpovědnost statutárního orgánu se vztahuje i na činnost operativního správce nemovitostí

Statutární zástupci SVJ jsou vůči svým členům odpovědni i za správnou péči o společnou nemovitost. Konkrétním příkladem, kdy by statutární zástupci nesli právní odpovědnost, by byla situace, kdy by například neřešeným

Chybovat mohou i statutární zástupci

S tím úzce souvisí též riziko, vyplývající z chybného rozhodnutí statutárních zástupců. Příkladem je situace, kdy výbor vynaloží peníze v případě, že se tak nemělo stát. Například objedná dodávku prací, které objednat neměl a podobně,“ vysvětluje JUDr. Marek Novotný, specialista na problematiku BD a SVJ.

Jak se řeší případy, dojde-li k pochybení?

Řešení porušení péče řádného hospodáře je pro BD mimo jiné upraveno v § 53 Zákona o obchodních korporacích, který poměrně rozsáhle odpovídá na otázky, jak bude vypořádána případná újma

Kdo může být poškozeným, resp. věřitelem?

- **SVJ**
- **členové SVJ (jednotliví vlastníci jednotek)**
- **třetí osoby – dodavatelé, sousedé, kolemjdoucí, návštěvníci aj.**

špatným technickým stavem docházelo k poškození bytů jednotlivých členů nebo škodám na společných částech domu. „Nelze se vymlouvat na tak zvaného operativního správce nemovitostí, odpovědnost stále zůstává na statutárních zástupcích. Povinností výboru je práci operativního správce kontrolovat a má-li o jeho profesionalitě pochybnosti, je povinen zjednat nápravu a uzavřít smlouvu s jiným správcem.

v případě porušení povinnosti jednat v souladu s péčí řádného hospodáře. Osoba, která porušila povinnost péče řádného hospodáře, je také povinna vydat obchodní korporaci prospěch, který v souvislosti s takovým svým jednáním získala, je-li to možné. Mnohdy však může nastat situace, kdy vydání porušením získaného prospěchu již není možné, přičemž v takových případech povinná osoba nahradí prospěch obchodní korporaci v penězích.


bytové studio

**POMŮŽEME VÁM
S KOMPLETNÍ REKONSTRUKCÍ
A ÚPRAVAMI VAŠEHO BYTU**

www.bytovestudiopraha.cz | 227 229 227 | studio@sbdpraha.cz

INZERCE

Instalace a servis tepelných čerpadel

Realizujeme výstavbu technologií pro vytápění, chlazení a větrání včetně rekuperace, a to jak pro rodinné, tak pro bytové domy.

Služba zahrnuje:

- až 28% slevu na nákup tepelného čerpadla včetně montáže
- záruční a pozáruční servis
- optimalizaci a změnu požadované distribuční sazby
- výpočet tepelných ztrát pro přiznání zvýhodněné distribuční sazby
- poradenství a konzultační činnost

www.premereni.cz/sluzby

Tel.: 733 143 143
e-mail: servis.prem@pre.cz

V případě zájmu o podrobnější informace doporučujeme kontaktovat pana Tomáše Krbce (tel.: 733 162 603, e-mail: tomas.krbec@pre)



IPRE