

Zadejte dotaz do  
poradny

Získejte DOTACE

Kontrola insolvenčního  
rejstříku a katastru

Převod BD na SVJ

Průkaz PENB - SLEVA  
2000 KčPředplatné tištěného  
magazínu Výbor

Vyhledat...

Seřadit dle ...

Seřadit dle kategorie

## Kdo ručí za dluh při prodeji jednotky

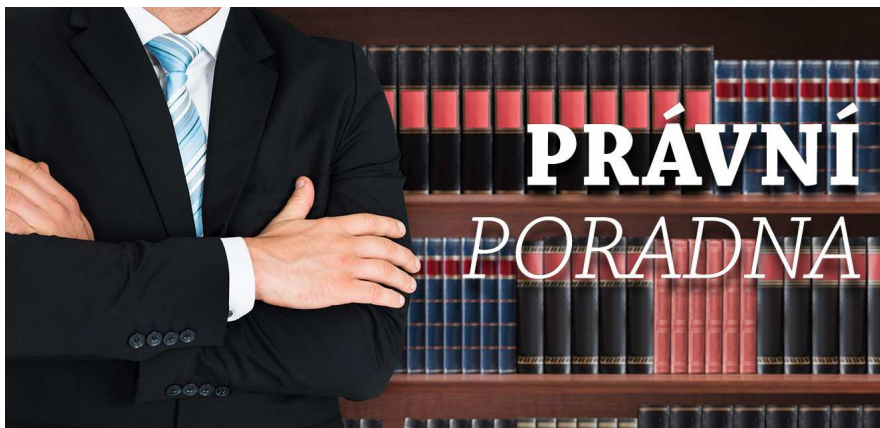


Olga Černá

01. března 2018

1 min. čtení

**V bytě, který prodalo Bytové družstvo novému majiteli, bydlel neplatič, který svým chováním vytvořil dluh. Ten je neuhrazený již několik let. Stávající majitel platí bez problémů. Myslím, že SBD mělo prodat byt s vyrovnáním, nebo jak se má nebo mělo v tomto případě postupovat? Dotaz: Milan Plíhal**



MGR. JAN BAUER, PRÁVNÍ ANALYTIK [KLUSÁK ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ – LAW FIRM](#)

V případě prodeje jednotky, jejíž vlastník nehradí platby na služby, je zásadní, že osoba, která jednotku nabyvá, přejímá dle § 1107 občanského zákoníku také závady vážnoucí na věci – tedy bytové jednotce, které mohla a měla zjistit. Takovými závadami jsou i dluhy na příspěvcích na správu domu a (dle některých názorů také) platbách za služby. Občanský zákoník přitom v § 1186 odst. 2 současně stanoví převodci povinnost, aby doložil nabyvateli potvrzení osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, navíc převodce ručí osobně odpovědně za správu domu. Z této povinnosti převodce vyplývá i povinnost osoby pověřené správou domu, aby takové potvrzení vystavila.

### **Pokud si nabyvatel potvrzení nevyžádá, tak...**

Dle platné právní úpravy tedy dluh přechází na nabyvatele a převodce ručí za úhradu dluhu, ovšem pouze za podmínky, že takový dluh je uveden v potvrzení. Pokud ovšem převodce takové potvrzení nabyvateli nepředloží a nabyvatel na předložení nebude trvat, dluhy na něj i tak přecházejí, neboť i když o jejich existenci objektivně nevěděl, stalo se tak pouze jeho liknavostí, která jde k jeho tíži, neboť o dlužích se měl a mohl dozvědět tím, že by trval na předložení potvrzení, případně si potvrzení sám vyžádal od osoby odpovědné za správu domu.

Z dotazu dovozují, že v daném případě se jedná o situaci, kdy vlastníkem jednotky bylo bytové družstvo, které jednotku pronajímalo (zřejmě) předchozímu členovi družstva, který nehradil platby spojené s užíváním bytu, tedy nájem, příspěvky na správu domu a platby na služby. Vzhledem k tomu, že vlastníkem bytu bylo

ale družstvo, mělo také družstvo ve vztahu k osobě odpovědné za správu domu povinnost zajistit řádné hrazení příspěvků na správu domu a plateb na služby, a to bez ohledu na to, že nájemce bytu tyto platby družstvu jako vlastníku bytu nehradil.

Pokud pak družstvo bylo současně osobou odpovědnou za správu domu, která v souladu s 1186 odst. 2 občanského zákoníku vystavuje potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou, tak by na takové potvrzení muselo uvést, že na nabyvatele jednotky mají přejít vlastní dluhy družstva (vzniklé tím, že nájemce bytu ve vlastnictví družstva nehradil platby související se správou domu a družstvo tento dluh řádně nevymáhalo nebo se družstvu tento dluh přes veškerou snahu vymoci nepodařilo). Pokud by se tak stalo, lze předpokládat, že nabyvatel jednotky by požadoval, aby z kupní ceny za jednotku byl uhrazen existující dluh a o tuto úhradu by byla ponížena kupná cena za jednotku.

Vzhledem k tomu, že na jednotce nadále vážně historický dluh (jak uvádí tazatel) dovozuji, že popsany postup nenastal, potvrzení dle § 1186 odst. 2 vystaveno nebylo a nastala tak paradoxně situace, kdy za existující dluh družstva (jako původního vlastníka jednotky) ručí také nový vlastník jednotky.

[Více otázek a odpovědí z Právní poradny.](#)

[<<< Předchozí článek](#)

[Další článek >>>](#)

[VRÁTIT SE KE VŠEM RADÁM A NÁVODŮM](#)



## Zbyněk Šiša

předseda

*„S advokáty, kteří vytvořili tento magazín, máme perfektní zkušenosti. Jsou to odborníci, kteří rozumí problematice SVJ a majetkovým a právním problémům. Vím, že od nich dostanu vždy jen korektní informace.“*



## CHCETE VĚDET VÍCE?

Zeptejte se nás, ozveme se vám zpět.

Jméno a příjmení

Emailová adresa

Telefon

IČO

Zpráva pro nás...

**ODESLAT**

## ODKAZY

KARIÉRA SVJ POPTÁVKY

PŘEDPLATNÉ ARCHIV ČÍSEL

RADY A NÁVODY AKTUALITY

KONTROLA JEDNOTEK

SLEVA 2000 Kč NA PENB

STANOVY ZA 9990 Kč

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

REJSTRIKYSVJ.CZ

## KONTAKTUJTE NÁS

Vydavatelství Výbor s.r.o.

PRÁVNÍ MAGAZÍN VÝBOR

- Právní magazín pro výbory SVJ a BD

V Jámě 1

110 00 Praha 1

**Mgr. Olga Černá**

šéfredaktor & editor

cerna@magazinvybor.cz

+420 228 226 991

**Barbora Hřebečková**

redakce@magazinvybor.cz

**Mgr. Jan Bauer, Mgr. Jana Obermajerová**

právní poradna

poradna@magazinvybor.cz

**Luděk Lošťák**

stavebně-technická poradna

lostak@magazinvybor.cz

Odesláním zprávy souhlasíte se zpracováním údajů a zasláním informačních a obchodních sdělení. Svůj souhlas můžete kdykoliv odvolat.