

Dohoda o splnění dluhů ve splátkách

V případech, kdy je člen SVJ sice ochoten dlužnou částku uhradit, není toho však dočasně schopen, může být namísto soudního vymáhání dluhu (k tomu viz dále) výhodnější uzavřít **dohodu o splnění dluhu ve splátkách**. Je však vhodné, aby bližší podmínky pro uzavírání dohod o splátkách výborem SVJ blíže upravovaly jeho **stanovy**. Při existenci takové úpravy nevzniknou pochybnosti, zda např. některému ze členů SVJ není poskytována nepřiměřená výhoda a podobně.

Dohodou o splnění dluhu ve splátkách je dlužníkovi poskytována možnost, aby namísto jednorázové úhrady dluhu tento plnil dílčími platbami po delší dobu. Z v praxi vznikajících problémů lze jen doporučit, aby tato dohoda současně výslovně stanovila tzv. **propadnutí dobrodiní splátek**, resp. možnost sesplatnění celého závazku. Takové ujednání umožňuje, aby SVJ v případě, že dlužník některou z dlužných splátek neuhradí, po něm bez dalšího vymáhalo celou dlužnou částku, přestože její část měl dlužník platit teprve v budoucnu. Právní podklad takové dohody vyplývá z ust. § 565 občanského zákoníku, který stanoví, že jde-li o plnění ve splátkách, může věřitel žádat o zaplacení celé pohledávky pro nesplnění některé splátky, jen **bylo-li to dohodnuto** nebo v rozhodnutí určeno. Toto právo však může věřitel použít nejpozději do splatnosti nejbližší splátky.

Sesplatnění všech splátek má tu výhodu, že jej dlužník obvykle vnímá jako **sankci za nesplnění** své povinnosti a vynakládá tedy větší úsilí ke splnění svého závazku. Má však i odvrácenou stranu – dojde-li ke sesplatnění celého závazku, běží od tohoto okamžiku i **promlčecí doba tohoto závazku**. Pokud není příslušné řízení k vymožení dluhu zahájeno v promlčecí lhůtě, může se dlužník vnesením námitky promlčení splnění povinnosti svůj celý dluh (a tedy nejen jednu splátku, s níž se původně dostal do prodlení) splatit vyhnout.

Splnění povinnosti k jednotlivým splátkám může být v dohodě o splátkách zajištěno např. i smluvní pokutou – v tako-

vém případě dostane-li se dlužník s úhradou do prodlení, je – vedle nadále existující povinnosti k úhradě splátky a povinnosti k úhradě úroků z prodlení – povinen uhradit **smluvní pokutu** např. ve výši 500 Kč a podobně.

Dohoda o splátkách by měla současně upravit otázku, jaký vliv má povolení splátek na povinnost dlužníka platit **úroky z prodlení**. Lze sjednat jak to, že dlužník nebude (pokud řádně a včas uhradí všechny splátky) povinen platit úroky z prodlení, lze však sjednat i to, že je povinen uhradit úroky z prodlení v zákonem stanovené výši.

Započtení pohledávek

Pokud má například vlastník jednotky přeplatek z vyúčtování záloh a naopak SVJ dluží mimořádný příspěvek do fondu oprav či náhradu škody způsobené na společných částech domu, může SVJ pomýšlet na **započtení**. Započtení je upraveno občanským zákoníkem a jedná se o formu **bezhotovostního vyrovnání vzájemných pohledávek věřitele a dlužníka**.

SVJ může přistoupit k jednostrannému zápočtu v situaci, kdy proti sobě existují **dvě protisměrné pohledávky** – jednak pohledávka společenství vůči vlastníkovu jednotky, jednak nárok vlastníka vůči společenství na úhradu přeplatku z vyúčtování – a jsou splněny další zákonem stanovené předpoklady pro započtení. Pohledávky musí být **stejného druhu**, zde jsou oba uvedené nároky peněžitými pohledávkami, pohledávky jsou **splatné**. Konečně to, zda v daném případě došlo k platnému zápočtu, bude závislé na náležitostech projevu vůle společenství, kterým zápočet provedlo, tedy na tom, zda dopis provádějící zápočet obsahuje formální náležitosti, především zda jej podepsala osoba k tomu oprávněná (např. statutární orgán společenství), zda tento dopis dostatečně určitě identifikuje obě započtené pohledávky a podobně. Kromě toho je jednostranný zápočet možný pouze tehdy, pokud to neodporuje dohodě stran. V daném případě je tak třeba prostudovat zejména stanovy společenství, které – byť nejsou striktně vzato „dohodou“ – představují

možný zdroj takového omezení. Pokud ve stanovách nemožnost jednostranného zápočtu stanovena není, stanovy zápočtu nebrání.

Uznání dluhu

Uznání dluhu je **zajišťovací prostředek**, který slouží k posílení postavení SVJ jako věřitele vůči dlužníkovi, i když k samotné úhradě dluhu nedochází. Jedná se nicméně o praktický instrument, který má své opodstatnění. Písemným prohlášením vlastníka jednotky, že **uznává povinnost zaplatit svůj dluh vůči SVJ co do důvodu a výše**, totiž dochází k **přerušení běhu promlčecí doby**, přičemž počne běžet nová promlčecí doba – teď již desetiletá. SVJ tak má možnost po delší dobu uplatnit svůj nárok na zaplacení pohledávky vůči svému členovi u soudu, což lze využít k jednání o mimosoudním vyrovnání.

b) Notářský (exekutorský) zápis se svolením k vykonatelnosti

Notářský (exekutorský) zápis je **listina, která umožňuje přímo požádat exekutora o exekuci na majetek dlužníka**. Jedná se tedy o **exekuční titul**, kterým jinak v případě pohledávek SVJ za vlastníky jednotek bývají obvykle pravomocné a vykonatelné platební rozkazy či rozsudky. Odpadá tedy fáze soudního řízení s dlužníkem, čímž dochází k úspoře času i prostředků.

V notářském (exekutorském) zápisu, který je oprávněn sepsat notář (exekutor) na základě ust. § 71 a a násl. notářského řádu (zákon č. 358/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů), resp. ust § 77 a násl. exekučního řádu (zákon č. 120/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů), se **člen SVJ zaváže, že ve stanovené lhůtě svůj dluh vůči SVJ řádně splní a současně dá svolení k přímé vykonatelnosti (exekuci) zápisu pro případ, že ke splnění dluhu nedojde**.