

9. 1. 2018

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Posílení možnosti vymáhání nároků osob odpovědných za správu domu a pozemku v insolvenčním řízení

Dne 1.12.2017 vstoupil v účinnost zákon č. [291/2017](#) Sb., kterým dochází ke změně občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona ve prospěch práv vlastníků v bytových domech, resp. společenství vlastníků, proti těm vlastníků jednotek, kteří na úkor ostatních řádně platících vlastníků jednotek nehradí poplatky spojené se správou domu a pozemku, jako jsou např. úklid, odvoz odpadu, vytápění společných prostor, osvětlení společných prostor, příspěvky do fondu oprav atd.



LANGMEIER & CO. s.r.o.
a d v o k á t n í k a n c e l á ř

Cílem novely je posílení možnosti společenství vlastníků jednotek dosáhnout alespoň částečného uspokojení svých pohledávek vůči členovi společenství vlastníků jednotek, a to přednostně před věřiteli, jejichž pohledávky jsou zajištěné zástavními právy vázajícími na jednotce.

Důvodová zpráva upozorňuje na skutečnost, že jednotliví vlastníci jednotek v domě, kde vzniká bytové spoluvlastnictví, nemají žádnou možnost ovlivnit, kdo bude spolu s nimi také vlastníkem jednotky, a to vzhledem k tomu, že bytové spoluvlastnictví v domě vzniká přímo ze zákona. Vzniká zde tedy nepoměr zejména vzhledem k bankám, obvykle zástavním věřitelům, které mají možnost si svého dlužníka vybrat. Současná právní úprava tak zapříčiňuje nízkou vymahatelnost pohledávek společenství (64 % pohledávek je vyhodnoceno jako nevymahatelných), které ve svém důsledku hradí jednotliví řádně platící vlastníci jednotek.

Dle novely budou pohledávky spojené se správou domu a pozemku od 1.12.2017 uhrazovány při prodeji jednotky přednostně, a to až do výše 1/10 výtěžku prodeje. Změnil se občanský soudní řád v části výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí, tak, že pokud byla alespoň podána žaloba vůči neplatiči, dostává se věřitel do stejného postavení jako zástavní věřitelé a věřitelé s exekučním titulem, kterou může věřitel přihlásit a uspokojí se v rozvrhovém usnesení, pokud bude to té doby vykonatelná. Tato pohledávka je uspokojována přednostně za pohledávkami nákladů vzniklých státu v řízení o výkonu rozhodnutí. Nebude-li vykonatelná, bude soudem pohledávka projednána dodatečně, pokud na ni připadá nějaká platební povinnost z rozvrhu. Současně se změnil exekuční řád, kdy tyto pohledávky byly zařazeny mezi tzv. pohledávky I. třídy.

V **insolvenčním zákoně** se změna promítla do § 298, tak, že v případě, že je zpeněžena jednotka v domě a osoba odpovědná za správu domu a pozemku uplatnila v insolvenčním řízení pohledávku

související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, uspokojí se tato pohledávka z výtěžku zpeněžení jednotky před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.

Osoby odpovědné za správu domu a pozemku často uplatňují v insolvenčním řízení své pohledávky, jako pohledávky za majetkovou podstatou i v případě, že se jedná o pohledávky, které měli být přihlášeny řádně přihláškou, neboť vznikly před rozhodnutím o úpadku. Dle názoru insolvenčního soudu, se kterým jsme se ohledně výkladu předmětné novely setkali, by se měli uspokojit všechny pohledávky, které byly uplatněny v insolvenčním řízení, byť chybně, podle předmětného ustanovení, viz rozhodnutí Městského soudu v Praze, č.j. MSPH 94 INS 16442/2016 - B - 31, kde soud dospěl k závěru, že „podle insolvenčního zákona, ve znění zák. č. [291/2017 Sb.](#) již nyní platného s nabíhající účinností od 1. prosince 2017, a to konkrétní podle odstavců 2 a 8 § 298 insolvenčního zákona v uváděném znění, lze navíc ze zpeněžení předmětu zajištění, před vydáním zajištěnému věřiteli, po odečtení nákladů spojených se správou a zpeněžením a po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce, za situace, pokud je zpeněžena jednotka v domě a osoba odpovědná za správu domu a pozemku uplatnila v insolvenčním řízení pohledávku související se správou tohoto domu a pozemku, uspokojit takovou pohledávku osoby odpovědné za správu domu a pozemku z výtěžku zpeněžení jednotky ještě před uspokojením pohledávek zajištěných věřitelů, a to do výše jedné desetiny výtěžku zpeněžení.

Soud má za to, že se logika tohoto ustanovení zákona, byť s účinností od 1. prosince 2017 uplatní a lze ji použít i pro výklad, posouzení a rozhodnutí v daném případě vydávání výtěžku zpeněžení, protože novou úpravou došlo pouze k formálnímu vyjádření principu, který by i za dosavadních právních podmínek bylo namísto akceptovat, když je smyslem vycházet z toho, že insolvenčním řízením mají být vypořádány vztahy vůči všem věřitelům dlužníka a v tomto případě dlužnice, které jsou nepochybné a v dané situaci dlužnice by nepochybně uspořádány být měly.

Novela insolvenčního zákona, tak značně posílila možnosti vymáhání nároků osob odpovědných za správu domu a pozemku, když předmětné pohledávky se budou nově uspokojovat, a to až do výše 1/10 výtěžku prodeje, před zajištěnými věřiteli.

Mgr. Ludmila Šturmová,
advokátka

JUDr. Jan Langmeier,
advokát a insolvenční správce

[Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o.](#)

Na Bělidle 997/15
150 00 Praha 5

Tel.: +420 223 011 431
Email: info@langmeier.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)