

www.sbdnachod.cz

O S N O V A

pro jarní porady

s předsedy samospráv

2017

Zpracoval: Pavel Novák
Ing. Jan Mojžíš
Josef Mazáč
Luboš Kylar
Petr Prokop

I.

„ČASOVANÁ BOMBA“ V BYTOVÝCH DOMECH problémy s rekodifikací z pohledu bytových družstev a společenství vlastníků

Rekodifikace civilního práva účinná od 1.1.2014 významně zasáhla i do fungování bytových domů. Jejich správci jsou nejčastěji bytová společenství (korporace), tj. bytová družstva nebo společenství vlastníků.

Po více než dvou letech je čas zhodnotit dopady nových předpisů. I když rekodifikace přinesla některé pozitivní změny (zejména konečně v řadě případů uvolnila možnost dispozitivní úpravy), bytovým družstvům ani společenstvím vlastníků v zásadě nepřinesla zjednodušení fungování a zpravidla ani pomoc při řešení závažných problémů. Právě naopak, řada nových problémů vznikla. Bylo by ale nespravedlivé tvrdit, že negativní změna nastala pouze v souvislosti s poslední rekodifikací. Je dlouhodobým trendem, že novelizační zásahy zákonodárců přináší bytovým družstvům a společenstvím vlastníků nové a nové povinnosti, právní regulace je čím dál nepřehlednější, stává se nesrozumitelnou a její výklad je často nejednoznačný. Nové předpisy v tomto směru nejsou výjimkou.

Dlužníci ohrožují fungování bytových domů

Největším problémem bytových družstev a společenství vlastníků zůstává i po rekodifikaci obtížná, často dokonce nemožná **vymahatelnost pohledávek vůči dlužníkům – členům družstev nebo vlastníků bytů.**

Jestliže mají bytová družstva a společenství vlastníků zabezpečit řádnou správu domu, včetně dodávky služeb, musí zaplatit dodavatelům. Vedle toho musí vytvářet finanční rezervy na případné opravy, úpravy a údržbu domů. Proto od členů družstev a vlastníků bytů inkasují potřebné finanční prostředky - bez financí se žádná správa neobejde. **Podmínkou existence bytového družstva nebo společenství vlastníků a základním předpokladem pro řádné fungování domu je výběr plateb od družstevníků a od vlastníků bytů tak, aby tyto platby pokryly náklady na správu domu.**

Stále častěji však narážíme na problematické dlužníky, kteří mají dluhy i u jiných věřitelů. Což pro bytová společenství představuje obrovský problém. **Existence dalších dlužníkových věřitelů významně zmenšuje šance, že budou z dlužníkovy majetku zaplaceny pohledávky správce domu, resp. bytové korporace (bytového družstva nebo společenství vlastníků).** Zatím si velká část veřejnosti neuvědomuje, o jak **závažný problém** se jedná. Přitom často **ohrožuje samotnou existenci bytových družstev a společenství vlastníků, resp. jejich základní fungování. Tím ale ohrožuje také bydlení ostatních členů bytového družstva nebo vlastníků bytů,** a v konečném důsledku i jejich majetkové poměry.

Průzkumem u členů SČMBD (Svazu českých a moravských bytových družstev) bylo zjištěno, že pouze v rámci členské základny evidovala v r. 2015 bytová družstva a společenství vlastníků pohledávky na družstevních i vlastnických bytech ve výši přes 335 milionů korun. Z toho pohledávky ve výši 24 milionů korun jsou nevymahatelné jednoznačně, příčinou je existence zástavních práv jiných věřitelů k majetku dlužníka.

Velká část ostatních pohledávek nebude vymožena z dalších důvodů, které vyplývají z nepochopitelně nastavených pravidel v insolvenčním řízení – například kvůli konkurenci jiných věřitelů nebo může být důvodem redukce pohledávek v oddlužení až na 30%. Překážky vymáhání pohledávek popisujeme podrobněji dále v textu. Stejný problém, ale řeší i bytová družstva a společenství vlastníků, která nejsou členy SČMBD. Přitom platí, že čím menší je bytové společenství, tím tíživěji mohou problémy s dluhy dopadnout na ostatní bydlící v domě.

Pokusíme se problém s nevymoženými pohledávkami popsat na příkladech týkajících se především tzv. vlastnických bytů. Obdobně se s vymáháním pohledávek potýkají i bytové domy s byty družstevními. Podotýkáme, že se nejedná o případy vymyšlené, ale o příklady z praxe, které mohou jednoho dne nastat i ve vašem domě.

Marně vedené exekuce

Představme si tedy situaci, že bydlíte v bytovém domě a váš soused přestane hradit povinné platby správci domu.

Správce domu (bytové družstvo nebo společenství vlastníků) bude souseda o zaplacení upomínat a vzápětí podá žalobu na zaplacení dlužné částky. Tato žaloba bude v ideálním případě u soudu projednávána několik měsíců. Počítejme raději s odvoláním žalovaného a s trváním soudního řízení v řádu let. Po tuto dobu bude správce domu investovat svůj čas a finanční prostředky na to, aby soudní řízení vyhrál. Uběhnou dva až tři roky a správce domu je ve sporu o zaplacení úspěšný. S vykonatelným rozsudkem a s nadějí na zaplacení dluhu, neboť dlužník není nemajetný – má přece byt ve vlastnictví, podává správce domu návrh na zahájení exekučního řízení a očekává, že z prodeje bytu dlužníka budou jeho pohledávky uspokojeny. V exekučním řízení však správce domu naráží na realitu aneb aktuální právní úpravu **pořadí uspokojovaných pohledávek v exekučním řízení**. O zahájení exekučního řízení se totiž dozvídá hypoteční banka, která dlužníkovi na pořízení bytu poskytla hypoteční úvěr a do zahájeného exekučního řízení přihlásí svoji pohledávku. A protože mají pohledávky z hypotečních úvěrů přednost před všemi ostatními pohledávkami hned za pohledávkami vzniklými exekutorovi, nezůstane často na správu domu při rozdělování podstaty po prodeji bytu nic. Správci domu dokonce nejsou uhrazeny ani náklady exekučního řízení, nebo předchozího soudního řízení. Banka je spokojena – na vymožení pohledávky z hypotečního úvěru nepotřebovala (na rozdíl od ostatních věřitelů!) vykonatelné rozhodnutí, nemusela své pohledávky žalovat, za zahájení exekučního řízení neuhradila ani korunu. Exekutor je spokojen také. Správce domu spokojen být nemůže. Nové předpisy mu při uspokojování pohledávek žádnou lepší ochranu nebo postavení neposkytují, neexistuje již ani zákonné zástavní právo k jednotkám, jak tomu bylo na základě zrušeného zákona o vlastnictví bytů. Dlužník často žádný jiný zpeněžitelný majetek nemá.

Kdo to zaplatí? Přece sousedé!

Správce domu tedy pohledávku nevymohl, ta navíc narostla o náklady soudního a exekučního řízení, a musí ji jako nedobytnou pohledávku odepsat. Tím mu vznikne náklad,

kteřý **uhradí všichni vlastníci v domě** zvýšeným příspěvkem na správu domu a pozemku. Pokud namítnete, že není vaší povinností takto vzniklý náklad hradit, protože nejde o náklad na správu domu a pozemku, vznikne správci domu ztráta, kterou stejně zaplatí všichni vlastníci, protože jiné zdroje na její úhradu zpravidla nejsou. Správce domu se bez finančních prostředků na úhradu nákladů domu ale neobejde, a protože nemá (až na výjimky) jiné příjmy, nezbude mu nic jiného, než **přenést povinnost uhradit chybějící finanční prostředky na ostatní vlastníky bytů**.

Ačkoli jste jako vlastníci bytu všechny platby správci platili řádně a včas, dojde ke zdražení vašeho bydlení v domě se sousedem - dlužníkem. Platíte za někoho, s kým máte pouze společnou adresu a nemůžete ovlivnit, zda bude tato osoba v domě bydlet nebo nikoli. Nespravedlnost? Přesně tak! Doufejte jen, že vaši ostatní sousedé budou schopni zvýšené náklady na bydlení ze svých příjmů pokrýt. V opačném případě se totiž může stát, že budete mít v domě záhy dlužníky dva...tři...čtyři.... A jednoho dne může dojít k tomu, že správce domu zkrátka a dobře dostatečné finance na správu domu a dodávku služeb nevybere. Dodavatelé do bytového domu své služby zdarma dodávat nebudou.

Slepé uličky v insolvenčním řízení

Nebuďme ale úplní pesimisté a pokusme se vrátit k vymáhání pohledávky. Případ vypadá tentokrát nadějně, na bytě nevázne hypoteční zástavní právo, v exekuci by tedy mohlo dojít k uspokojení pohledávky. Prozatím netušíme, že se dlužník dostává do obtížné finanční situace, sjednává si půjčky s bankovními i nebankovními institucemi a narůstají i jeho další dluhy, které přestává být schopen splácet. Tuto nemilou skutečnost se dozvíme v okamžiku, kdy je ohledně osoby dlužníka zahájeno **insolvenční řízení** (jestliže správce domu pravidelně hlídá záznamy v insolvenčním rejstříku – pokud totiž záznamy nehlídá, může o pohledávku vůči dlužníkovi přijít jednou provždy v plné výši). Správce domu tedy včas podá přihlášku pohledávky do insolvenčního řízení a čeká na další vývoj. Žalobu na zaplacení již podat nelze a nelze ani provést exekuci na majetek dlužníka. Bude-li na majetek dlužníka prohlášen konkurz, dojde k jeho zpeněžení. Z výtěžku budou uspokojeni všichni věřitelé **poměrně**: správce domu, který své postavení vůči dlužníkovi nemohl ovlivnit, spolu s ostatními věřiteli, kteří se mohli rozhodnout, jak své vztahy s dlužníkem smluvně upraví. Jestliže si věřitelé splácení půjček vůči dlužníkovi zajistili sjednáním **zástavního práva**, budou navíc z výtěžku **z prodeje zastavené věci uspokojeni** tito věřitelé **přednostně**. Víme už, že současná právní úprava zákonné zástavní právo k bytu pro pohledávky správce domu nebo jeho sousedů nezná a lze si obtížně představit, že by dlužník dával správci domu svůj byt do zástavy dobrovolně. Správce domu proto postavení věřitele s nárokem na přednostní uspokojení nebude mít téměř nikdy. K plné úhradě dluhů vzniklých na bytě dlužníka v konkurzu tak zpravidla nedojde, dojde jen k částečnému uspokojení, a to často jen v malém rozsahu. Dluhy budou dlužníka sice tížit dál, k jejich uspokojení už ale nejsou žádné zdroje. Dobrou zprávou naopak je, že dluhy vznikající na bytě po rozhodnutí o úpadku dlužníka jsou v insolvenčním řízení v jednotlivých případech již uspokojovány jako pohledávky za majetkovou podstatou.

Oddlužení – dárek pro dlužníky na úkor věřitelů

Spásou pro neplatiče je pak institut **oddlužení**. Správce domu s oddlužením nemusí souhlasit a insolvenční soud ho přesto nařídí, jsou-li splněny zákonné podmínky. Nyní je již jisté, že pohledávka na bytě nebude ani nikdy v budoucnu uhrazena celá, ale bude spolu s pohledávkami ostatních věřitelů snížena až na 30%. Ostatními věřiteli bývají velmi často nebankovní finanční instituce. Tyto instituce si vztah s dlužníkem samy zvolily, upravily si smluvní podmínky a do insolvenčního řízení přihlásily pohledávky navýšené o vysoké smluvní sankce. Tím si tito věřitelé zajistí, že i po redukci pohledávky v oddlužení nakonec dostanou zaplacenou podstatnou část jistiny dluhu. Správce domu může ke své pohledávce připočítat pouze zákonné úroky z prodlení, poplatky z prodlení nebo sankce určené stanovami. **Redukce úhrady pohledávky až na 30%** se proto v jeho případě citelně dotkne samotné **jistiny dluhu** – tedy toho, co správce nezbytně nutně potřebuje pro úhradu nákladů domu. Bude-li dlužník dodržovat podmínky oddlužení, nebude muset zbývajících 70% dluhu uhradit už nikdy, od těchto plateb bude osvobozen. Ovšem na úkor koho? Opět se dostáváme k tomu, že náklady domu, včetně nákladů na dodávky energií a služeb spojených s užíváním bytů, musíte ve zvýšené míře uhradit vy, řádně platící sousedé! Ve srovnání s prodejem bytu v exekuci nebo při zpeněžování majetkové podstaty v konkurzu může být pro vás tato nespravedlnost ještě o něco hůře stravitelná – svého oddluženého souseda leckdy dál potkáváte na chodbě domu, protože při oddlužení nemuselo nutně dojít k prodeji jeho bytu. Přitom z příspěvků uhrazených ostatními vlastníky má prospěch i on sám – dům je i nadále udržován, opravován a jsou do něj dodávány potřebné služby!

Institut přechodu dluhů vymáhání pohledávek dále komplikuje

Zdá se, že pohledávky vzniklé v souvislosti s užíváním bytu vlastníka nevymůžeme v exekucím ani v insolvenčním řízení. Jaké máme další možnosti? Stále si říkáte, že není možné, abyste v právním státě hradili dluhy za jiného, přestože jste tyto dluhy nezpůsobili, ničím jste se neprovinili a ani jste si nemohli vybrat, s kým budete bydlet v jednom domě? Přitom je tento stav dokonce považován často i ze strany politiků za „sociálně žádoucí“, protože jsou to prý hlavně dlužníci, kteří údajně potřebují před věřiteli (a jejich advokáty, exekutory a insolvenčními správci) ochranu. Věřitelé jsou často líčeni jako bohatí spekulanti. Většinu věřitelů ale představují lidé, jako jste vy sami - a vaši slušní a zpravidla nijak zámožní sousedé, kteří (zatím) platí!

Nepřináší řešení nová legislativa? Zdánlivě ano – nový občanský zákoník nabízí zcela novou úpravu **přechodu dluhů při převodu bytu (jednotky)** a zákon o obchodních korporacích upravuje přechod dluhů **při převodu družstevního podílu v bytovém družstvu**. Jestliže dlužník svůj byt převede, měl by mít správce jistotu, že případné dlužné částky uhradí nový vlastník. V případě „nucených“ převodů – při dražbách v exekucích a

v insolvenčním řízení by přechod dluhů mohl platit obdobně. Zákon sám totiž označuje dražbu za převod. Vymožení pohledávek bytových společenství by tak již nemuselo stát nic v cestě. Nezaplatil původní vlastník, zaplatí vlastník nový. Zájemce o koupi bytu si od správce domu výši dluhu zjistí a kupní cenu tomuto dluhu přizpůsobí. To vše je však v rovině pouhé teorie a přání.

V praxi totiž není myšlenka přechodu dluhů při nucených dražbách bytů nebo družstevních podílů uznávána ani ze strany exekutorů ani ze strany insolvenčních správců. Nezbyvá tedy než se smířit s tím, že exekuce ani insolvence na majetek dlužníka ostatním obyvatelům bytového domu prozatím nepomůže.

Jak funguje přechod dluhů u „dobrovolných“ převodů – u dlužníků, kteří převedou své byty na třetí osobu? Mohou správci domů (a s nimi ostatní vlastníci bytů v domě) alespoň doufat v přechod dluhů v těchto případech? Zákonodárce k tomuto cíli velmi pravděpodobně směřoval. V případě družstevních podílů problémy s výkladem zákona nemáme. Jinak tomu je ale u bytů „vlastnických“. Vzhledem k nejasnému znění zákona se lze totiž setkat s právními názory naprosto protichůdnými. Od názoru, že dluhy přecházejí s převodem bytu vždy, přes názor, že dluhy přecházejí jen do výše uvedené v potvrzení správce až po názor, že dluhy nepřecházejí vůbec – pouze pokud by si to převodce s nabyvatelem ujednali. Pochybný je také rozsah dluhů, na které se přechod vztahuje. Na první pohled se mohou rozdílné výklady této zásadní otázky jevit jako neškodné pošťuchování právníků. Ovšem jen do okamžiku, kdy se ocitnete v kůži správce domu a máte nezaplacenou pohledávku na bytě vymáhat. Právníci se na řešení neshodují, odpověď v současné době nedokážou dát ani soudci, správci domů se ale již dnes musí rozhodnout, **koho budou žalovat**. Nabyvatele nebo původního vlastníka? Žaloba podaná proti nesprávné osobě bude mít za následek promlčení dluhu. Nesprávně žalované osobě vznikne nárok na náhradu nákladů řízení. Z tohoto pohledu tedy občanský zákoník život správcům domů opravdu neulehčil. Naštěstí se zdá, že se původní záměr zákonodárce prosazuje v praxi výkladem a přechod dluhů při dobrovolných převodech se uznává; bylo by ovšem žádoucí, aby byl do budoucna jasný i text zákona.

Řešme problémy dříve, než bude pozdě

Nežádoucí a neudržitelný právní stav při vymáhání pohledávek bytových společenství je nutné napravit novelizací a musí se tak stát co nejdříve. Nastíněné problémy lze řešit (a) upřesněním právní úpravy *přechodu dluhů* při převodech bytů, (b) zřízením *zákonného zástavního práva* pro zajištění pohledávek bytových společenství a *zřízením přednostního práva* při rozdělování výtěžku zpeněžení bytu nebo družstevního podílu, (c) úhradou dluhů za bydlení jako *pohledávek za majetkovou podstatou* kdykoli v průběhu insolvenčního řízení a zavedením nemožnosti redukovat tyto pohledávky při oddlužení, a (d) znovuzavedením možnosti *vypovědět nájem* družstevního bytu, čímž se zastaví další nárůst dluhů člena družstva, který je nájemcem.

Jestliže nebudou problémy včas řešeny, nastanou častěji případy, kdy dojde k odpojování bytových domů od dodávek vody, tepla, elektřiny, přestane být zajišťován odvoz

komunálního odpadu atd. Tato situace bude mít závažný dopad na ostatní bydlící, kteří mohou být zvýšenými platbami za bydlení staženi na sociální dno. Uhradit dluhy vůči dodavateli služeb už nebudou schopni. Navrhované řešení by tuto hrozbu odvrátilo. Přispělo by rovněž ke zlevnění nákladů na bydlení řádně placících občanů.

Dluhy související s bydlením obvykle nedosahují takové výše, aby po jejich uhrazení nebyly z podstatné části uspokojeny i pohledávky zajištěných věřitelů. (Ti se na rozdíl od bytových družstev a společenství vlastníků mohou sami rozhodnout, zda s dlužníkem uzavřou nebo neuzavřou smluvní vztah a mají možnost své případné nároky smluvně zajistit). Úhrada dluhů vůči bytovým společenstvím je ostatně i v zájmu zajištěných věřitelů, vždyť „dobrá kondice“ bytového domu nakonec zvýší výtěžek z prodeje bytů.

Současná situace s dlužníky v bytových domech v ČR je mimořádná ve srovnání s právní úpravou v okolních státech (příkladem může být úprava německá nebo rakouská), kde existuje zákonné zástavní právo i přednostní právo a dluhy „z bydlení“ jsou tak uhrazeny vždy – buď přímo při zpeněžení bytů, nebo později vydražitelem bytu.

Bytová družstva a společenství vlastníků si už rizika uvědomují a jejich zájmová sdružení se snaží potřebnou změnu právních předpisů prosadit i v ČR.

Další „novinky“.....

Postavení bytových společenství při vymáhání pohledávek totiž nová legislativa zkomplikovala i dalšími změnami, které na první pohled vypadají poměrně nenápadně:

Jestliže do roku 2013 mohlo bytové družstvo neplaticímu členovi vypovědět nájem družstevního bytu a dosáhnout jeho včasného vystěhování, od roku 2014 již nájem družstevního bytu vypovědět nelze, protože je pevně spojen s družstevním podílem. Neplaticího člena družstva je proto nutné vyloučit. Člen má nárok nejen na soudní přezkum postupu bytového družstva (stejně jako tomu bylo u výpovědi z nájmu), ale může se proti vyloučení odvolat k nejvyššímu orgánu družstva (členské schůzi nebo shromáždění delegátů), i kdyby tento orgán o vyloučení sám rozhodl. Doba, než může být člen z bytu vystěhován, se tak prodlužuje zhruba o 6 měsíců až jeden rok – po tuto dobu zpravidla dluh dále narůstá.

Jestliže se do roku 2013 uplatnil u družstevních nájmu poplatek z prodlení za neplacení nájemného a záloh na služby ve výši 2,5 promile z dlužné částky denně, od roku 2014 byl tento poplatek pro nájemné zcela zrušen a pro platby týkající se služeb byl snížen na 1 promile z dlužné částky denně (jeho úplné zrušení se předpokládá k 1.1.2016). Poplatek z prodlení měl výrazný preventivní charakter a zčásti bytovým družstvům pokrýval náklady na vymáhání pohledávek. Současná sazba úroku z prodlení (8,05 % z dlužné částky ročně) dlužníky ke včasným platbám nemotivuje.

...a další komplikace

I kdyby byly všechny popsané problémy bytových společenství s vymáháním pohledávek vyřešeny, potýkají se bytová společenství počínaje 1.1.2014 i s dalšími nástrahami, např.:

Bytová družstva byla zákonem nucena **přizpůsobit své stanovy** nové právní úpravě. Ve skutečnosti ani tuto povinnost často splnit nemohla. Zákon totiž nerespektuje autonomii bytových družstev a demokratické rozhodování uvnitř družstev.

S nerespektováním autonomie družstev souvisí i zákonná úprava svolávání členských schůzí v malých družstvech. Zákon požaduje, aby byla pozvánka uveřejněna také na **internetových stránkách družstva**. Menší bytová družstva internetové stránky obvykle nemají, pro svolání členů bytového družstva je vhodnější včas o schůzi informovat na nástěnce v domě a vhodit pozvánky do schránek. Stejnou povinnost paradoxně neukládá zákon větším družstvům, v nichž se nekonají členské schůze, ale shromáždění delegátů.

Družstvům zákon ukládá vyplatit při skončení členství **vypořádací podíl** ve výši dosahující minimálně splacených vkladů člena družstva. Přitom v řadě lokalit došlo k takovému poklesu tržních cen bytů, že družstvo není schopno získat na vypořádání původního člena peníze formou úhrady členského vkladu novým členem, kterému uvolněný byt nabídne.

Na druhou stranu družstva ve výhodných lokalitách, která vytvářejí zisk např. tržním pronájmem nebytových prostor, **nesmí nyní zisk rozdělit** a vyplatit svým členům. Přitom ho nemají jak jinak využít, protože jejich dům je v perfektním stavu.

Zákonodárce opomněl upravit **přechodná ustanovení pro vznik společenství vlastníků** v domech. Ta do konce roku 2013 vznikala ze zákona. Kde nevznikla tímto způsobem, je v některých případech nutné je založit a zákon požaduje souhlas všech vlastníků. Tento souhlas a založení společenství vlastníků však v řadě případů není možné dosáhnout (pokud je v domě vlastníků více).

Některá společenství vlastníků budou mít **stanovy ve formě notářského zápisu** a i jejich pozdější změny budou vyžadovat formu notářského zápisu, čímž se správa domu prodraží. Přitom některá společenství stanovy ve formě notářského zápisu nemají a pozdější změny mohou provádět bez notáře. Zákon tedy znevýhodňuje jednu skupinu jinak naprosto stejných právnických osob.

Občanský zákoník zavádí **nový typ jednotek**. Ty budou existovat vedle dosavadních jednotek vymezených v domech podle zákona o vlastnictví bytů. Mezi oběma typy jednotek je přitom rozdíl jen obtížně pochopitelný pro běžného občana. Právní úprava se tím zbytečně zkomplikovala.

Manželé, kteří dosud chodili na domovní schůze bez zbytečných formalit, musí předložit společenství **plnou moc druhého manžela**, kterým doloží své právo se schůze účastnit a hlasovat na ní – stejně jako ostatní spoluvlastníci jedné jednotky – bytu nebo nebytového prostoru.

Jestliže nikdo nemá zájem o účast v orgánech společenství a vlastníci se neschází na schůzích, nenabízí zákon **žádné náhradní řešení**, jako tomu bylo do konce r. 2013 podle zákona o vlastnictví bytů.

Každý z nastíněných bodů by přitom zasloužil podrobnější rozbor.

Po rekonstrukci tedy musí představitelé bytových družstev a společenství vlastníků řešit celou řadu ne právě jednoduchých problémů. V praxi se musí již dnes rozhodnout, jak postupovat. Zda byl ale zvolený postup správný, ukáže judikatura až za několik let.

Doufejme jen, že se v legislativním procesu podaří prosadit nezbytné změny.

Ministerstvo pro místní rozvoj má dle Plánu legislativních prací pro rok 2017 za úkol přípravu novely různých zákonů souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Na přípravě se budou podílet jak zástupci státní správy a akademické oblasti, tak odborníci z praxe.

Ministerstvo spravedlnosti předložilo na konci roku 2016 do připomínkového řízení rozsáhlou novelu zákona o obchodních korporacích – jejím zásadním nedostatkem je ovšem skutečnost, že zástupci družstevní legislativy nebyli k přípravě přizváni (ač o účast na zpracování návrhu opakovaně usilovali). Nelze se potom divit, že je návrh v části týkající se družstev odtržen od reálného života a praxe družstev, zasahuje do oblastí, v nichž nedostatky neshledáváme, a naopak neřeší záležitosti, která si změnu úpravy zaslouhují.

Potřebnost změn za této situace lépe vnímají především jednotliví poslanci a senátoři. Ti podali novelizační návrhy, které mohou skutečně bytovým společenstvím pomoci. Jedná se o návrhy na změnu občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a občanského soudního řádu. Pozměňovací návrh poslankyně Radky Maxové k novele občanského zákoníku (projednávané pod č. 642), který měl znovu zavést zástavní právo k jednotce a s tím spojené přednostní uspokojování pohledávek vznikající při užívání bytů nebyl nakonec Poslaneckou sněmovnou schválen. V současné době je v Poslanecké sněmovně projednáván v 1. čtení jako tisk č. 920 návrh poslance Jeronýma Tejce, který se zaměřuje na nejzávažnější překážky fungování BD a SVJ (v projednávání návrhu se pokračuje i přes negativní stanovisko Ministerstva spravedlnosti). Ve výborech Senátu je jako tisk č. 10 projednáván návrh senátorky Jitky Seitlové a dalších senátorů, zaměřený na vymáhání dluhů v domech rozdělených na jednotky. Schválení kteréhokoli ze dvou výše zmíněných návrhů by bytovým společenstvím významně pomohlo.

A jak je to u nás.....

I když, v současné době, naše družstvo řada problémů uvedených na předchozích stránkách materiálu převzatého ze zdroje SČMBD, Mgr. Kateřina Horáková, nijak přímo nepostihuje, tak to rozhodně nelze brát na lehkou váhu.

Bezodkladný a nekompromisní postup při vymáhání pohledávek na nájemném a službách nám pomáhá dlouhodobě udržovat kumulovanou výši těchto pohledávek na více než přijatelné úrovni. Smutné ovšem je, že v posledních letech stále častěji narážíme na poněkud zvláštní přístup soudů k řešení žalovaných pohledávek za některými chronickými dlužníky. Skoro by se dalo říci, že tito „vykukové“, pomocí různých právních klíčků, požívají, jakousi zvláštní právní ochranu. Jakoby někteří soudci měli sklony chránit dlužníka proti tomu „zlému“ družstvu, které se domáhá uhrazení svých oprávněných plateb. Vždyť přeci o dům a peníze toho pana/í soudce nejde, tak co by se tím zabýval.

II.

Vyúčtování tepla (u objektů s instalovanými měřidly):

	Původně:	Nově:
Legislativa:	372/2001 Sb.	67/2013 Sb., 269/2015 Sb.
Účinnost:	do 31.12.2015	od 01.01.2016
Základní složka:	40 až 50%	30 až 50%
Rozmezí:	- 40%, + 40%	- 20%, + 100%
Výpočet:	- 40%, + 40%	a) úspora -20% a více: 80% průměru b) přetápění +100% a více: 200% průměru c) zbývající: dle náměru
Výjimky:	ano	ne

III.

VYHLÁŠKA č. 269/2015 Sb.
Ministerstva pro místní rozvoj
ze dne 30. září 2015

o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

Ministerstvo pro místní rozvoj stanoví podle § 14a zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.:

V letošním roce se bude teplo v bytových domech poprvé rozúčtovávat podle nového zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 269/2015 Sb., která má do celého procesu rozdělování nákladů vnést větší spravedlnost. Změnit se mohou obě složky vyúčtování tepla – základní i spotřební. Až několik tisíc korun ročně si mohou připlatit ti, kteří zbytečně přetápěli, nebo naopak ti, kteří netopili vůbec na úkor ostatních obyvatel domu.

Každé vyúčtování za teplo, které nájemník či vlastník bytové jednotky od správce svého domu dostane **do konce dubna** (nebo do 4 měsíců od konce zúčtovacího období), obsahuje dvě složky – základní a spotřební.

Základní složka představuje náklady rozpočítané na plochu bytu či nebytového prostoru a pokrývá také fixní náklady na pohotovostní výkon otopné soustavy, prostupy tepla, tepelné ztráty anebo vytápění společných prostor domu. Spotřební složka pak pokrývá náklady na teplo, které se dostane do bytu, kde ho nájemník může prostřednictvím termostatických hlavice na radiátorech regulovat. Tyto náklady se počítají buď podle údajů z měřičů na přívodu tepla do bytové jednotky nebo poměrových měřičů – indikátorů, jimiž **musí být povinně osazeny všechny radiátory v každém bytě bytového domu.**

Nová vyhláška mění obě složky. Podle započítatelné podlahové plochy (základní složka) se nyní může rozpočítat jen 30-50 % celkových nákladů na teplo a zbytek podle skutečné spotřeby indikované měřiči. Spotřební složka se však zároveň musí pohybovat v rozmezí 80 – 200 % průměrné ceny tepla na m² v daném domě. **V praxi to znamená, že i v prázdných bytech, ve kterých se netopí, stejně zaplatíte 80 % průměrné ceny tepla. A naopak, pokud jste výrazně přetápěli, může se vaše spotřební složka vyšplhat až na dvojnásobek průměru.**

Pokud neumožníte ve svém bytě montáž měřičů nebo indikátorů, nebo přístup do bytu pro odečet hodnot (když nejsou hodnoty odečítány radiově), vystavujete se také riziku stanovení spotřební složky nákladů odhadem. Ta se pak stanovuje ve výši trojnásobku průměrného nákladu na m² v objektu.

„K nejčastějším otázkám, které jsme doposud k této nové vyhlášce zaznamenali, patří dotaz na to, jak správně stanovit poměr spotřební a základní složky. Na základě našich zkušeností je optimální postupovat na základě odborného posouzení tepelně izolačních vlastností objektu. **Obecně je doporučováno (s ohledem na instalovaný typ poměrového měření v objektu) stanovení poměru spotřební a základní složky takto: v případě rozpočtu pomocí indikátorů použít poměr 50 % základní a 50 % spotřební**

složka, v případě měřičů tepla pak počítat spotřební složku 60 % a základní 40 %. Pokud se neuváženě a bez odborného posouzení sníží podíl základní složky, projeví se to ve vyúčtování zvýšením počtu bytů, které jsou mimo stanovené hranice limitů, a musí být při výpočtu dále korigovány,“

„V České republice lidé obecně vnitřní prostory přetápí. Zatímco jinde v Evropě lidé topí skutečně na maximálně 20 °C, u nás je obvyklé mít v bytě 22-24 °C, ale najdou se i tací, kteří topí ještě výrazně víc. K nim je nová vyhláška z dílny MMR nekompromisní,“

Kdo na nové vyhlášce prodělá?

Kuřáci, kteří topí naplno, a přitom hodně větrají. Zimomřiví lidé, kteří přetápějí, ale i otužilci, kteří se naopak snaží na teple ušetřit. A nesmíme zapomenout ani na majitele prázdných bytů, v nichž se netopí vůbec.

Kdo si s novou vyhláškou polepšil nebo zůstal na svém?

Lidé, kteří udržují ve svém bytě optimální teplotu kolem 20-21°C.

Na mém vyúčtování se ale nic nezměnilo.

Pokud máte pocit, že se ve vašem vyúčtování nezměnilo nic, může to tak skutečně být.

Pokud jste se do nových kritérií MMR vešli, žádná změna se vás nedotkne.

INFORMACE O VÝVOJI DOTAČNÍHO PROGRAMU IROP

Na podzim roku 2015, SBD Náchod oslovilo pomocí ankety všechny předsedy samospráv těchto bytových domů, kde ještě neproběhla revitalizace, s nabídkou potencionální možnosti čerpání peněz z dotačního programu IROP (Integrovaný regionální operační program) na opravu těchto domů.

Po rozeslání dotazníků se přihlásilo celkem 45 samospráv a 3 SVJ, které měly o tuto možnost předběžný zájem. Vedení SBD Náchod poté na základě této poptávky uspořádalo v únoru 2016 několik besed s předsedy samospráv na toto téma, které se konaly v Jaroměři, v Broumově a v Náchodě.

Po jejich absolvování a po zvážení všech kritérií a podmínek dotačního programu, projevíly vážný zájem 4 samosprávy (Meziměstí čp.96-97, Rychnovek čp.82, K Ráji čp.320 a U Větrolamu čp.267-269 Broumov), pro které bude vypracována Studie návratnosti, a kterou nám zdarma nabídla společnost Dům plný úspor. S přihlédnutím k velmi tvrdým podmínkám, které je nutné splnit pro získání dotací, (za všechny jmenujme například povinnost dosažení 0,95 násobku hodnoty součinitele prostupu tepla podle ČSN 73 0540-2 všech zatepovaných konstrukcí nebo měněných výplní otvorů, nemožnost toho aby se žádosti účastnily také fyzické osoby, tedy vlastníci bytů, nebo vysoký podíl neuznatelných nákladů), se lze domnívat, že tento dotační program nebude moci využít žádná z našich samospráv.

V neposlední řadě musíme upozornit na jednu z klíčových podmínek získání dotace a to je zafinancování celé akce v plné výši. Tato podmínka byla jedním z dalších bodů, které samosprávy nebyly schopny splnit a to z důvodu nízké tvorby na dlouhodobých zálohách domů.

Nicméně i přes tento neúspěch vedení SBD Náchod získalo alespoň cenný seznam potencionálních zájemců ze stran samospráv, které by rády v budoucnu provedly zateplení nebo celkovou revitalizaci domů a v případě vážného zájmu o realizaci těchto prací i bez dotační podpory, jim budeme nápomocni například při zajištění projektové dokumentace, stavebního povolení nebo výběrového řízení na dodavatele apod.

Nejprve se chci věnovat tomu pozitivnímu, co se v rámci programu minulý rok událo. Tím je bezesporu úprava podmínek programu, kterou přineslo uzavření 16. výzvy IROP - specifický cíl 2.5 a její nahrazení aktuální výzvou č. 37. V rámci této výzvy je kladně hodnoceno nejen zvýšení jednotlivých úrovní podpor, ale především nové vymezení hlavních a vedlejších podporovaných aktivit. Toto nové vymezení má výrazný dopad do celkové výše možné podpory (ve vztahu k celkovým nákladům projektu) a činí tak IROP srovnatelný s obdobnými programy. Pokud se tedy týká aktuálního nastavení „intenzity“ podpory a požadovaných technických parametrů pro její přiznání, pak se domnívám, že je program pro možné příjemce atraktivní.

Ve prospěch programu je aktuálně alokována pro období 2014-2020 cca 17 mld. Kč.

V programu IROP, kde budou odstraněny omezující podmínky poskytnutí dotace pro fyzické osoby nepodnikající, což způsobuje značné problémy u BD v případech smíšených objektů (vlastníkem družstvo a několik fyzických osob). Dále by se úprava měla týkat i úpravy podmínek při výběrovém řízení. Bližší informace budou zaslány družstvům a SVJ po schválení připravovaných změn.

Energetické úspory v bytových domech - zjednodušení administrace a poradenská pomoc žadatelům

Ministerstvo pro místní rozvoj reaguje na potřeby vlastníků bytových domů, kteří chtějí využít evropské dotace na snížení energetické náročnosti budov. **Od března letošního roku proto podpoří čerpání těchto peněz snížením počtu požadovaných dokumentů pro přiznání dotace a zároveň rozšíří systém bezplatné poradenské pomoci žadatelům.**

Vzhledem k celkovému objemu možných dotací ve výši 3,5 miliardy korun připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) v minulých týdnech řadu opatření, která mají čerpání těchto dotací zjednodušit a rozšířit. Od března letošního roku proto dojde ke snížení nároků na administraci žádosti i ke snížení počtu požadovaných dokumentů. Snahou MMR je také rozšířit množství technologií, u nichž lze žádat o dotaci (např. zdroje tepla, fotovoltaické systémy, jednotky pro kombinovanou výrobu tepla a elektřiny) a rozšíření příjemců dotace nově o bytová družstva.

Zároveň ministerstvo výrazně rozšíří bezplatnou poradenskou pomoc, kterou poskytuje žadatelům o dotace, tedy vlastníků bytových domů.

Ministerstvo přitom upozorňuje, že nelze směšovat národní a evropské dotace, které mají

zcela jiný systém hodnocení. Proto také nelze porovnávat dotace v rámci programu Nová zelená úsporám, kde stanoví pravidla české Ministerstvo životního prostředí, a pravidla programu "Energetické úspory v bytových domech", která vycházejí z požadavků Evropské unie.

V programech "Energetické úspory v bytových domech I a II" bylo podáno **661 žádostí o podporu ve výši 1,138 miliardy Kč**, z nichž je **schváleno 295 projektů** v hodnotě **598 milionů Kč**. Tento program nabízí dotaci ve výši 30 % až 40 % celkové hodnoty projektu, přičemž srovnatelné národní dotace MŽP reálně nabízejí 20 % až 25 % hodnoty projektu.

IV.

1. Dědění družstevního podílu

S ohledem ne nesprávné informace podávané některými subjekty na trhu s nemovitostmi bude stručně znovu vyložena problematika dědění družstevního podílu.

2. Společné členství manželů a dědictví družstevního podílu

Bude vysvětlen rozdíl mezi společným členstvím v družstvu a společným nájmem.

3. Lze darovat družstevní podíl?

Ano – podrobnosti budou rozvedeny ve výkladu.

4. Porovnání právního statutu bydlení nájemního a podnájemního

Týká se hlavně ubytování jiných osob v bytě – rozdíly, výhody, nevýhody ...

5. Strategie při uzavírání smluv o podnájmu bytu

Z praxe vyplývají zkušenosti týkající se podnájmu bytu – řekneme si, které ...

6. Změny spojené s členstvím v družstvu

Je nutné, a to podle stanov, článek 13 písm. g), **oznamovat a písemně družstvu dokládat** veškeré změny ohledně počtu členů domácnosti, změn doručovacích adres apod. Rovněž je nutné, ihned poté, kdy jsou pravomocně ukončena dědická řízení, prodej bytu ve vlastnictví, změna příjmení, změna rodinného stavu, osobně kontaktovat členskou evidenci.

V.

Bezpečnost a ochrana zdraví, požární ochrana a pojištění majetku.

A. Oblast bezpečnosti a ochrany zdraví.

1. Školení BOZ a PO :

Při provádění prací na "Dohodu o pracovní činnosti" nebo "Dohodu o provedení práce" platí pro dotčenou osobu (zaměstnanec) povinnost absolvovat školení zaměřené na dodržování předpisů BOZ PO. Školení se koná každé první pondělí v měsíci od 10.00, 13.00, a 15.00. Platnost školení je tři roky.

2. Evidence o úrazu zaměstnance, který provádí práce na dohodu o pracovní činnosti, nebo dohodu o provedení práce, např. údržba domu, zeleně, úklid domu nebo obsluhu kotelny, viz n. v.201/2010 Sb.:

Tato evidence o drobném poranění se povede na samosprávě. Zraněný v tomto případě neprodleně ohlásí předsedovi SA všechny okolnosti úrazu. Kde, kdy a při jaké činnosti k úrazu došlo, druh poranění a která část těla byla poraněna.

Pokud následkem p. ú. vznikne pracovní neschopnost nebo hospitalizace zraněného, neprodleně informujte oddělení BOZ.

B. Oblast požární ochrany

1. Kontroly plynových a elektrických zařízení v bytech včetně rozvodů vody:

Za bezpečný provoz uvedených zařízení odpovídá v plné míře tzv. "**chráněná osoba**", což je **nájemce nebo vlastník bytu**. Odpovědnost za tato zařízení nelze přenášet na podnájemce.

Proto znovu připomínám povinnost uživatele provádět pravidelné kontroly nebo revize výše uvedených zařízení v bytech a to:

a) **Plynová zařízení** (sporák, karma, plynovod v bytě) dle návodu k bezpečné obsluze minimálně však 1 x za 3 roky.

b) **Elektrické zařízení** (sporák, kuchyňské spotřebiče, el. rozvody) dle návodu k bezpečné obsluze, minimálně však 1 x za 5 let.

c) **Rozvod vody v bytě** (pancéřové hadičky, sprchy, vodovodní baterie, splachovače apod.) dle stanovené užité doby výrobcem, minimálně však 1 x za 5 let.

2. Spalinové cesty, zákon č.91/2010 Sb., prov. vyhl. č.32/2016 Sb.

Povinnosti plynoucí z výše uvedeného nařízení vlády:

a./Kominická firma musí provést kontrolu a vyčištění celé spalinové cesty od komínové hlavy až po spotřebič.

b./Bydlící (**nájemce, vlastník, podnájemce**) je povinen umožnit kominické firmě kontrolu kouřovodu i v prostoru bytu.

c./**Nájemce nebo vlastník bytu** je povinen odstranit na vlastní náklady závady zjištěné při kontrole dle "Zprávy o kontrole spalinové cesty", kterou obdrží od předsedy samosprávy.

Pokud nájemce, vlastník nebo podnájemce neumožní kontrolu v bytě, nese plnou odpovědnost za případný požár, nebo jiné ohrožení zdraví a života spolubydlících. Pojišťovna má právo se v tomto případě vyvinít z plnění!!!!

3. Březnové protipožární prověrky 2017

Zjištěné závady (výpis z požární knihy) Vám budou předané v průběhu aktivu nebo následně v Obvodové kanceláři SBD Náchod.

Stále se opakují následující závady: zužování únikových cest, skladování hoř. předmětů a kapalin ve společných prostorech, odcizené PHP apod.

4. Novelizovaná ČSN 730810 z května 2016

- Změny v zateplovacích systémech (hlavní min.vata,polystyren min)
- Panikové zámky na vchodových dveřích (požární uzávěr)
- Počet přenosných hasicích přístrojů (na 200 m2 plochy 1přístroj)
- Požární prostupy (otvory ve stěnách pro rozvod STA apod.)
- Požární uzávěry (nefunkční protipož. dveře do bytů nebo suterénu)
- Únikové cesty musí být trvale volné (viz proj. dok. domu) je zakázáno jejich zužování nábytkem,pokládání koberečků na podestách, případně rozmístování jiných hořlavých předmětů.

5. Registrované a evidované požáry:

V průběhu roku 2016 jsme proti minulým letům zaznamenali značný nárůst požárů. Celkem se jednalo o pět registrovaných požárů, kdy zasahovali hasiči a jeden evidovaný požár, který zlikvidoval bydlící.

1.požár - byt pana J.H., Škvárovna, Velké Poříčí, 08.02.2016.

Požár způsobil nezletilý syn poškozeného, který si v prostoru zádveří hrál se zapalovačem a následně zapálil věšákovou stěnu a další vybavení bytu. Došlo zde ke zranění

syna(intoxikace kouřem) a majitele bytu (popáleniny na rukou II.st.). Zasahoval zde HZS Velké Poříčí. Škodu ve výši cca 20 tis bude řešit uživatel.

2.požár - kontejnerové stání ul. Dr. Paula Jaroměř, 27.03.2016.

Požár způsobil nezjištěný vandal. Likvidaci zajistil HZS Jaroměř. Škoda 7.900,- Kč. Řeší pojišťovna GENERALI.

3.požár - Kontejnerové stání ul. Bavlnářská, Jaroměř, 27.03.2016.

Požár založil nezjištěný vandal. Likvidaci provedl HZS Jaroměř. Škoda 7.900,- Kč. Řeší pojišťovna GENERALI.

4.požár - byt paní H.H. Nad Stadionem, N.Město n/Met, 29.10.2016.

Požár způsobil uživatelka bytu, která omylem zapnula plotnu vařiče, na kterém ležela plastová poklička, která následně začala hořet. Požár uhasil soused za pomoci práškového PHP. Vznikla zde škoda ve výši cca 5 tis, kterou řeší z pojištění bytu uživatelka.

5.požár - komín v byt.domě, Teplice n/Met, 19.11.2016.

K požáru sazí v komíně došlo následkem špatně provozovaného kotle v přízemním bytě. Kotel byl evidentně provozován v nízkém teplotním režimu, kdy vznikalo velké množství sazí, které se následně vznítily. Požár uhasil HZS Velké Poříčí. Vzniklá škoda je ve výši 15.530 Kč a bude ji řešit pojišťovna GENERALI.

6.požár- byt paní L.F. Růžová, Náchod, 07.12,2016. K požáru došlo následkem vznícení jídla, které si přítel uživatelky připravoval. Požár likvidoval HZS Náchod. Došlo ke zranění viníka požáru (popáleniny na rukou II st. a intoxikace kouřem. Škodu ve výši cca 22 tis řeší, poj. GENERALI, zbytek hradí sama uživatelka.

C. Oblast pojištění majetku - smluvní pojišťovna Generali a.s

Vznik nároku na plnění od pojišťovny Generali

a) **Živelná pohroma** - pokud dojde ke škodě na domě či příslušenství k domu následkem vichřice,bouřky,úderu blesku, krupobití či jiné živelné pohromy je vždy nutné, aby předseda SA neprodleně informoval odd. pojištění a následně objednal opravu poškozené části domu.

b) **Vandalský čin** - škodu, kterou neznámý pachatel způsobil na společném majetku musí předs.SA nebo jím pověřená osoba ohlásit na místní odd. PČR. Vždy je nutné si vyžádat protokol o ohlášení škodní události a ten následně předat na odd. pojištění majetku

b) **Škoda na majetku bydlicího** - pokud dojde k takovéto škodě, která byla zaviněna špatným technickým stavem domu, provozem domu nebo živelnou pohromou je nutné, aby

poškozený pojistnou událost neprodleně ohlásil na odd. pojištění majetku SBD Náchod. Takovéto škody řeší odpovědnostní část pojistné smlouvy.

Zamítnutí nároku na plnění pojišťovny

a) Pojišťovna má právo odmítnout plnění, pokud dojde k požáru, výbuchu, záplavě případně otravě oxidem uhelnatým v bytě nájemce či vlastníka následkem nekontrolovaných (nerevidovaných) rozvodů elektřiny, plynu, vody a spalinových cest, nebo následkem neodstraněných závad po výše uvedených kontrolách.

b) Pokud dojde ke škodě na majetku uživatele, kdy je škůdcem druhá osoba.

c) Pokud škodu způsobil sám uživatel neodborným zásahem do výše uvedených rozvodů, případně spalinových cest.