

DNY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČR

AKTUÁLNÍ OTÁZKY DRUŽSTEVNÍHO A VLASTNICKÉHO BYDLENÍ

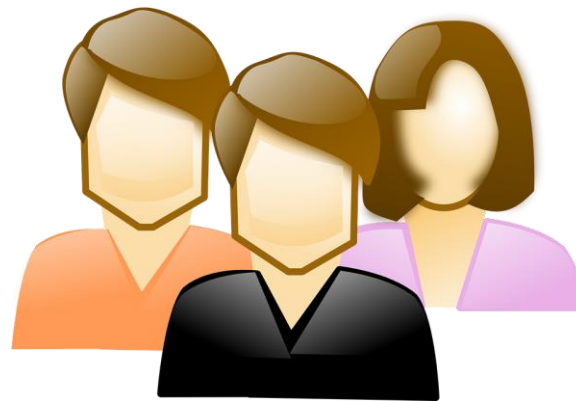
7. 11. 2024

SČMBD – Svaz českých a moravských bytových družstev

JUDr. Pavla Příkopová
místopředsedkyně SČMBD



**Svaz českých
a moravských
bytových družstev**



Družstva pomáhají lidem

V letošním roce si připomínáme již 177 let historie družstev na našem území. To samo o sobě je jistě důkazem toho, že družstevní forma bydlení je historicky osvědčeným a ve vyspělém světě podporovaným modelem, což si začínají uvědomovat již i naši politici.

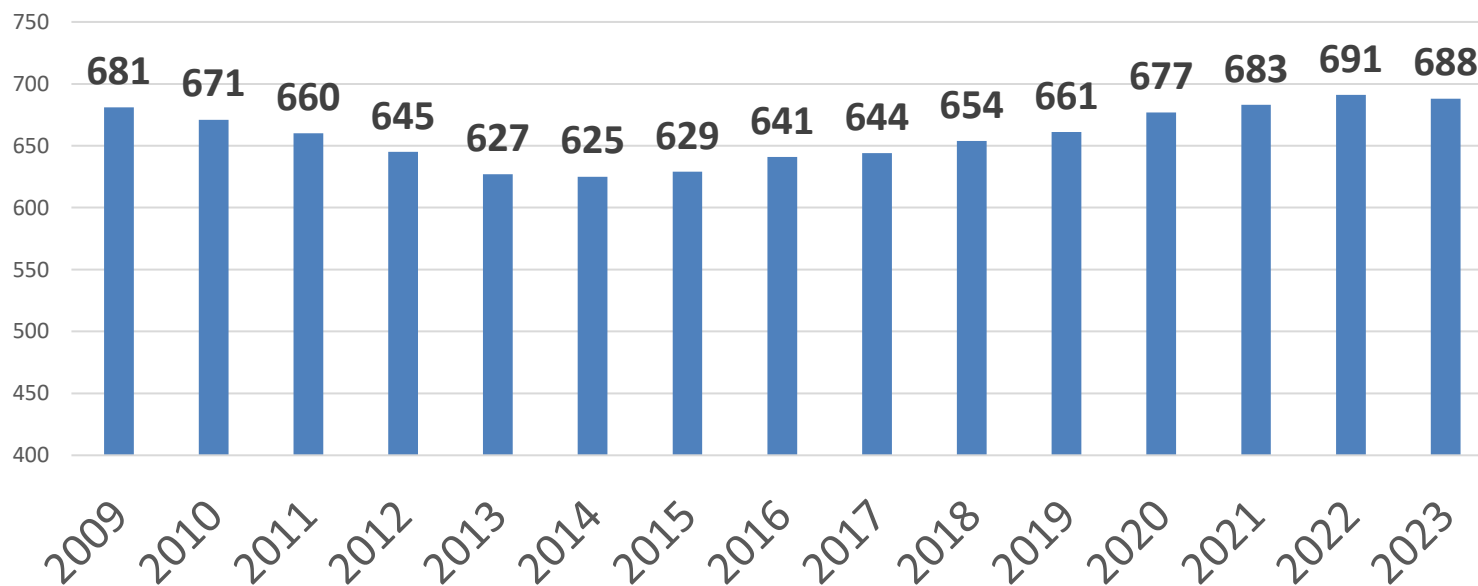
Svaz českých a moravských bytových družstev je zájmovým sdružením bytových družstev a společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice. Jeho členy je:

- ✓ 688 bytových družstev a společenství,
- ✓ cca 625 000 bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví či správě,
- ✓ správa dalších cca 16 000 společenství vlastníků jednotek

Celkem je v ČR v současné době více než 75 tis. SVJ a cca 10 tis. BD.

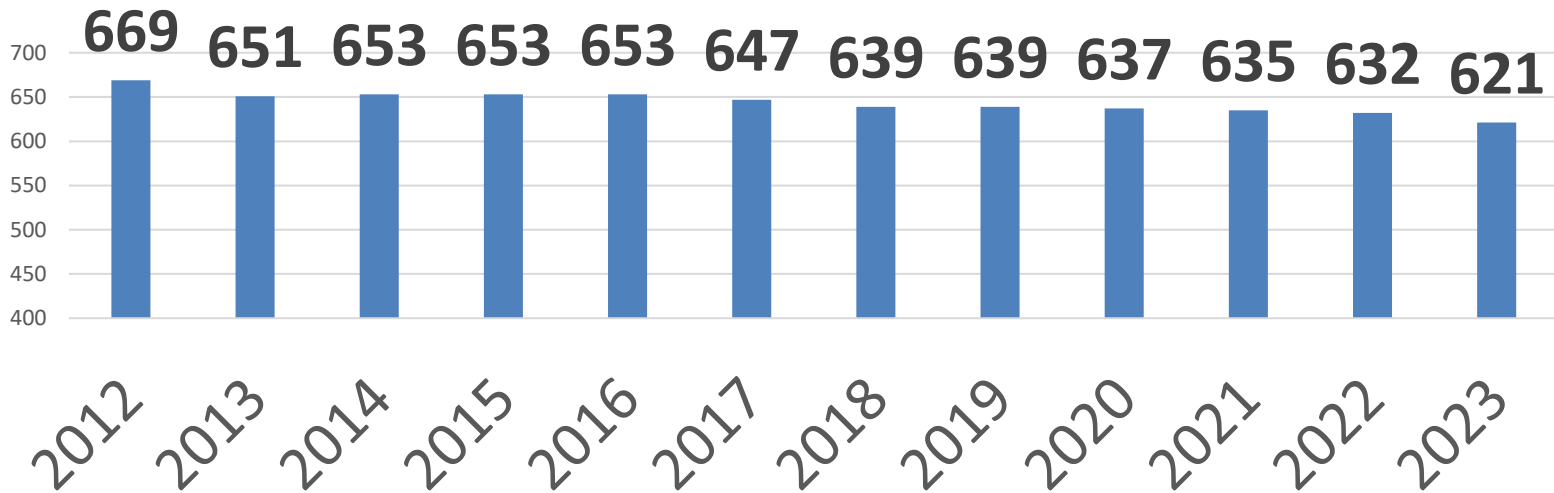
Úkolem SČMBD je především hájit oprávněné zájmy a požadavky členů svazu (nájemců, uživatelů a vlastníků bytů) a při jednáních s orgány státní správy a samosprávy prosazovat význam družstevního (nájemního) bydlení.

Svaz českých a moravských bytových družstev sdružuje 688 bytových družstev (vývoj)



SČMBD – Svaz českých a moravských bytových družstev

Vývoj počtu spravovaných jednotek (v tis.) v
bytových družstvech



ÚČEL BYTOVÝCH DRUŽSTEV = ZAJIŠTĚNÍ BYDLENÍ ČLENŮ BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Bytová družstva = dostupné bydlení

- ✓ na pomezí mezi vlastnickým a nájemním bydlením
- ✓ neziskový princip
- ✓ nákladové nájemné
- ✓ mobilita obyvatelstva (snadný převod družstevního podílu ve srovnání s prodejem vlastnického bydlení)

Výkon správy bytových domů je stále složitější.

- ✓ přebujelá legislativa = neúměrné množství povinností
- ✓ nedostatečná vymahatelnost práva / spravedlnost
- ✓ neochota být volen do orgánů BD

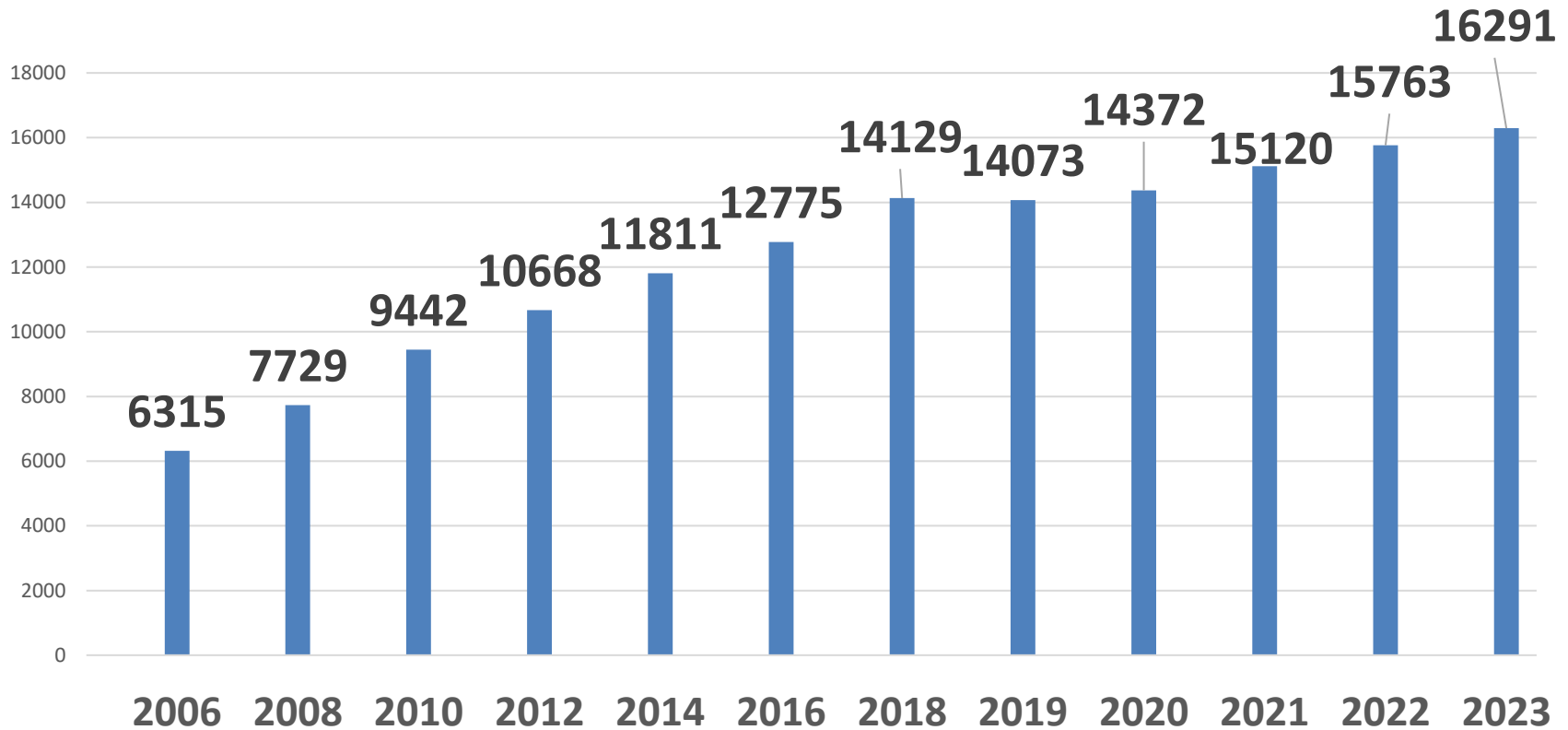
Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, nesmí podnikat.

Členem společenství se vlastník bytu stává ze zákona, nemá možnost se stát členem této právní subjektivity dobrovolně.

Za závazky SVJ však ručí členové do výše svého spoluvlastnického podílu => klesá ochota vlastníků být členem statutárního orgánu => **obchodní příležitost pro bytová družstva.**

Trvale narůstá počet SVJ, kterých je momentálně v ČR více než 75 tis.

Počet SVJ v nichž je členské družstvo členem nebo jej spravuje



PROBLÉMY BD VYŽADUJÍCÍ ŘEŠENÍ legislativní cestou

- ✓ Problematické **vymáhání dluhů** vznikajících při užívání bytů
- ✓ Problematické stanovení **vypořádacího podílu**
- ✓ Soužití s **obyvateli bytových domů, kteří porušují pravidla** (neplacení, jiné porušování pravidel)
- ✓ Chybějící podpora **družstevní bytové výstavby**

Vymáhání dluhů vznikajících při užívání bytů představuje jeden z největších problémů!!!

Chybí účinný nástroj ochrany slušných obyvatel domu před sousedy, kteří:

- ✓ **neplatí** náklady na správu domu – ničí a na opravy nepřispívají,
- ✓ **poškozují** dům a jeho zařízení,
- ✓ **fyzicky a psychicky napadají** ostatní obyvatele domu,
- ✓ **nedodržují pravidla** pro užívání domu – zanechávají odpadky v domě i kolem něj, závažným a bezpečnost ohrožujícím způsobem porušují požární předpisy, domovní řád, ruší noční klid, byt užívá nepřiměřené množství lidí, kteří nejsou přihlášení, nepodílejí se na nákladech atd.

Specifika dluhů BD:

- ✓ **Nemožnost zabránit vzniku pohledávky** (nedobrovolný vztah)
- ✓ **Nemožnost zajistit splácení pohledávky, omezená možnost sankcionovat neplacení**
- ✓ **Pohledávky jsou neziskového charakteru** (představují náklad na úhradu nákladů na správu bytu, domu a pozemku)
- ✓ **Jistina pohledávky narůstá i v průběhu vymáhacího řízení** (nemožnost vystěhovat nebo přerušit správu domu a dodávku služeb)
- ✓ **Dluh dopadá na ostatní členy BD** (na nákladech se podílí platící členové)

- ✓ **Zajistit úhradu pohledávek** např. zřízením zákonného zástavního práva k družstevnímu podílu – *novelou ZOK*
- ✓ **Přednostní právo** zavést i pro BD, odstranit slabá místa přednostního práva (zvýšení rezervované částky, zahrnout i veřejné dražby) – *novelou OSŘ, insolvenčního zákona, exekučního řádu, zákona o zvláštních řízení soudních*
- ✓ **Nevychylovat pravidla placení dluhů ve prospěch osob, které dluží** (působit na poctivost dlužníků) na úkor těch, kteří platí za ně – *insolvenční zákon*.

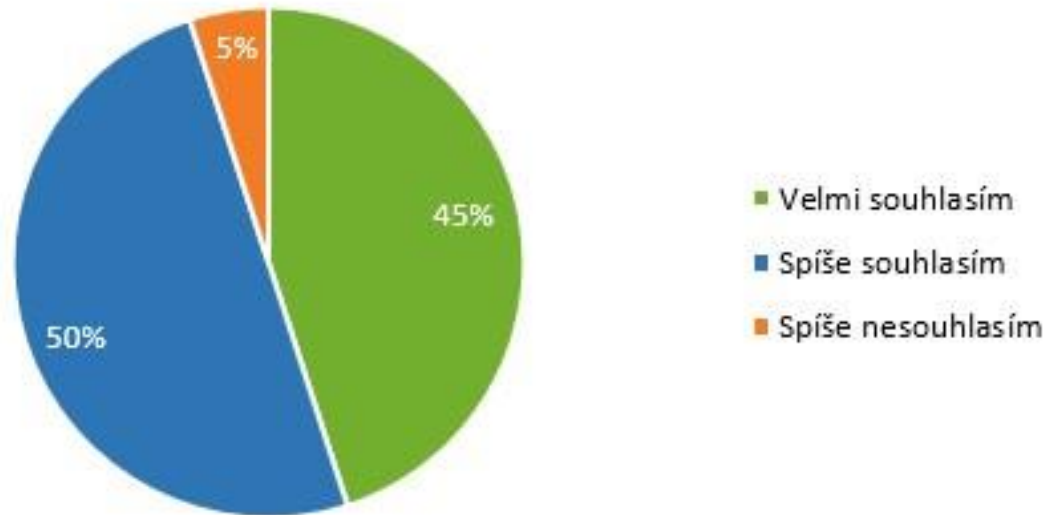
Podle nových pravidel dlužník splní podmínky oddlužení, pokud ve lhůtě 3 let plnil všechny podstatné povinnosti vyplývající z oddlužení. Hranice pro uspokojení nezajištěných věřitelů stanoví insolvenční správce individuálně s ohledem na schopnosti, možnosti a majetkové poměry dlužníka.

PRINCIPY

- ✓ **Uhrazení pohledávek bývalého člena a nákladů BD**, a to i v insolvenčním / exekučním řízení – *viz nástroje pro úhradu pohledávek*
- ✓ **Zachování spravedlnosti - RESPEKTOVÁNÍ AUTONOMIE BD**
 - ✓ Vyloučení má být **trestem = zachování principu spravedlnosti**
- ✓ **Minimalizovat počet případů vypořádání**
- ✓ **Nahradiť toho, kdo porušuje pravidla řádně se chovajícím členem** (placení, jiné porušování pravidel)
- ✓ V ČR od porušení povinností do předání bytu novému členovi 37 kroků (kontroly, upomínky, projednávání, rozhodování, doručování) a 3 soudní nebo exekuční řízení (řízení o platnost vyloučení, o vyklizení, exekuce vyklizením) – **trvá příliš dlouho (měsíce / roky)**

61 bytových družstev spravujících 267 706 bytů (10 656 domů)

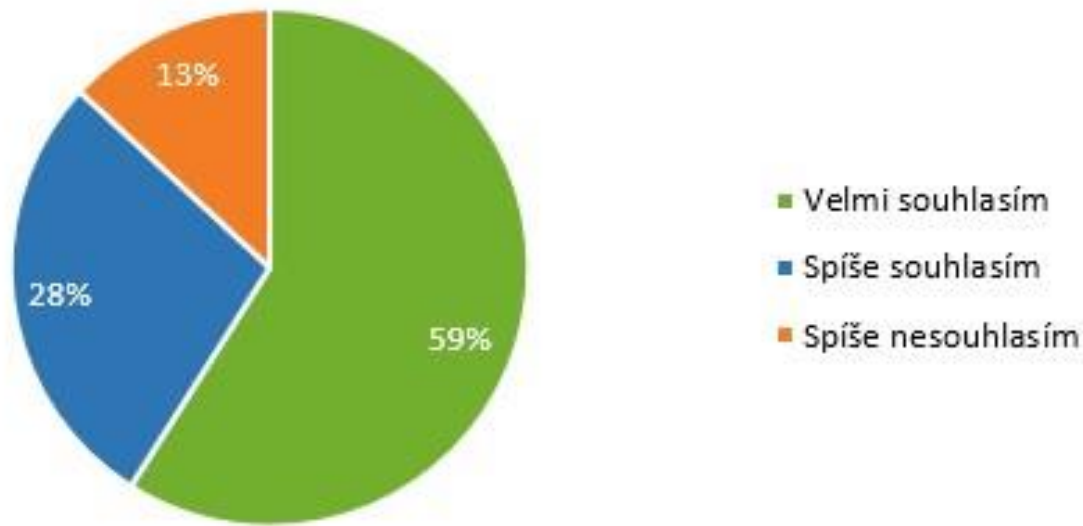
Nevyhovující legislativa je zásadním problémem pro družstevní bydlení



Zdroj: Dotazníkové šetření CETA

61 bytových družstev spravujících 267 706 bytů (10 656 domů)

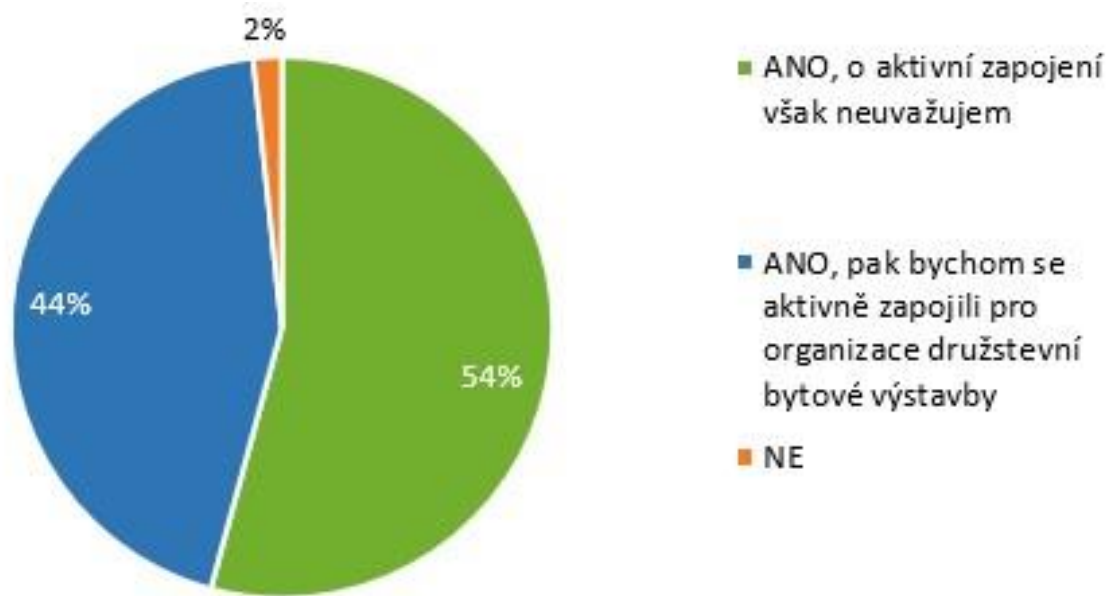
Problémem současné situace je postavení BD jakožto věřitele při vymáhání pohledávek



Zdroj: Dotazníkové šetření CETA

61 bytových družstev spravujících 267 706 bytů (10 656 domů)

Přivítali byste podporu družstevní bytové výstavby?



Zdroj: Dotazníkové šetření CETA

Masivní výstavba probíhala v Československu v 50.–80. letech s pomocí státu.

V rámci družstevní výstavby bylo v letech 1959–1992 dokončeno více než 760 000 družstevních bytů.



Pomyslného vrcholu výstavby bylo dosaženo v roce 2007, kdy bylo dokončeno více než 40 tisíc bytů. Potom nastává dlouhotrvající pokles, který se podařilo oživit až v několika uplynulých letech.



Přetrvávajícím **problémem** je zejména velmi zdlouhavé a administrativně **náročné povolovací řízení pro výstavbu**, které zapříčinilo dramaticky pokles počtu vydaných stavebních povolení. Zatímco např. v roce 2006 bylo vydáno téměř 48 tis. stavebních povolení na bytové domy, v roce 2014 bylo vydáno 28 tis. povolení.

V posledním sledovaném roce 2022 bylo vydáno necelých 32 tisíc povolení.

Družstva mohou napomoci při řešení akutního nedostatku bytů.

- ✓ Vlastní bydlení se stává nedostupné.
- ✓ Podpora družstevního bydlení je vyjádřena jak v nové koncepci bydlení, tak v programovém prohlášení vlády.



Výhody družstevního bydlení:

- ✓ Dostupnost prostřednictvím nižší marže družstevních developerů.
- ✓ Není nutná hypotéka, úvěr si bere výstavbové bytové družstvo. Budoucímu členovi družstva a uživateli družstevního bytu stačí max 25 % ceny bytu.
- ✓ Cílem bytového družstva je uspokojení bytových potřeb svých členů, nejde o jednorázový zisk, ale o dlouhodobý výkon správy bytů.
- ✓ Družstevní podíl je předmětem dědického řízení, lze jej převést či darovat.

Dnes neexistence systematické a stabilní podpory ze strany veřejného sektoru

- ✓ **Podpora státu a obcí** – finanční, úvěrová a jiná
- ✓ **Daňové úlevy** – *zákon o dani z příjmů, zákon o DP*
- ✓ **Autonomie vnitřních předpisů BD** – BD si sama nastaví pravidla pro přijetí nových členů (schvalování členství, podmínky členství, převoditelnost), které zabrání spekulativnímu získávání družstevních bytů – *ZOK, rozhodování soudů*

V evropském srovnání je **dostupnost bydlení v Česku dle vůbec nejhorší.**

Na byt o velikosti 70 metrů čtverečních potřebujeme:

- ✓ **V ČR přes 13 ročních hrubých mezd,**
- ✓ **V Polsku stačí jen necelých osm a**
- ✓ **v Dánsku dokonce ani ne pět ročních hrubých mezd.**

V září 2022 bylo na zmíněný byt potřeba 19 průměrných ročních pražských mezd v případě novostaveb, respektive 16 u starší zástavby.

Nutno připomenout, že Polsko i Dánsko si stojí oproti ČR lépe v rychlosti výstavby, respektive v získávání stavebních povolení.



Děkuji za pozornost

JUDr. Pavla Příkopová