

ZKUŠENOSTI S PRÁVNÍ ÚPRAVOU V BYTOVÝCH KORPORACÍCH (SVJ A BD)

Potřebují občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích
věcnou novelizaci?

22. 5. 2015

SČMBD – Svaz českých a moravských bytových družstev

Mgr. Kateřina Horáková

legislativně-právní oddělení SČMBD



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

Poskytuje svým členům odbornou metodickou pomoc a zastupuje je v jednáních s vládou, Parlamentem ČR a dalšími státními i nestátními orgány a organizacemi.

Je členem mezinárodních družstevních organizací a udržuje styky se zahraničními institucemi obdobného typu.

V současné době svaz sdružuje cca **650 bytových družstev a společenství vlastníků**, která vlastní či spravují cca **670 000 bytových a nebytových jednotek**.

SČMBD je tak největším organizovaným sdružením správců bytového fondu v ČR. Převážně se jedná o byty v panelových domech.

Členská bytová družstva

- spravují vlastní byty (cca 1/2 bytů)
- spravují byty měst a obcí
- spravují byty dalších více než 12 000 společenství vlastníků jednotek

Členové se dělí o **zkušenosti** a poskytují **zpětnou vazbu** z praktického fungování BD a SVJ sobě navzájem i vůči SČMBD

Setkávání členů

- na celorepublikové úrovni (pravidelné konzultační dny)
- na regionální úrovni (porady předsedů družstev, porady právníků, ekonomů a techniků)

PROBLÉMY BD A SVJ VYŽADUJÍCÍ ŘEŠENÍ legislativní cestou

- Problematické **vymáhání dluhů** vznikajících při užívání bytů
- Soužití s **nepřizpůsobivými spoluobčany**
- Nové právní předpisy (zejména **NOZ a ZOK**) **komplikují činnost** nebo dokonce **ohrožují fungování a existenci BD a SVJ**
- **Nejasnost a nejednoznačnost** některých ustanovení nových právních předpisů, **chybějící přechodná ustanovení a neustálený výklad** nových předpisů

Dluhy **existenčně ohrožují** bytová družstva a zejména společenství vlastníků!

Problém dopadá na **BD i SVJ ve všech regionech!**

Průzkum SČMBD týkající se DLUHŮ v r. 2014

údaje za cca 371 000 spravovaných jednotek
(družstevní byty i byty ve vlastnictví jednotlivců)

celkem pohledávky: 337 000 000 Kč !!!

z toho nedobytné pohledávky cca 24 000 000

(nedobytnost z důvodu existence jiné zástavy v přednostním pořadí,
zejména hypoteční banky – *předem ztracené, nikoli celk. neúspěšnost*)

v ČR je přes 4 miliony obydlených bytů, z toho více než 2 500 000 v jiných než rodinných domech (bytové domy)

údaje sčítání lidu, domů a bytů r. 2011

Průzkum SČMBD v r. 2014 - pouze byty ve vlastnictví jednotlivců

oblast	podíl nedobytných pohledávek na celkových pohledávkách za vlastníky	průměrná výše nedobytné pohledávky připadající na 1 jednotku („předem“ nedobytné)
Praha	20%	98 000 Kč
Střední Čechy	44%	55 000 Kč
Jižní Čechy	38%	198 000 Kč
Západní Čechy	31%	8 000 Kč
Severní Čechy	11%	50 000 Kč
Východní Čechy	23%	69 000 Kč
Severní Morava	39%	86 000 Kč
Jižní Morava	27%	73 000 Kč
Průměr	23%	64 000 Kč



PŘÍČINY	ŘEŠENÍ
<p>BD ani SVJ nemají přednostní právo při uspokojování pohledávek v exekčním ani insolvenčním řízení, problémy nastávají zejména v případech, kdy má dlužník více věřitelů</p>	
<p>při rozvrhu mají před BD a SVJ přednost jiní věřitelé (zejména banky); hypoteční banky mohou do exekčního řízení přihlásit dokonce pohledávky nezažalované</p>	<p>novela OSŘ, insolvenčního zákona a exekčního řádu, které zajistí úhradu pohledávek BD a SVJ při nucených prodeích družstevních podílů a jednotek (přednostní právo)</p>
<p>jestliže je dlužník v úpadku a je mu schváleno oddlužení, dochází k redukci pohledávek až na 30%</p>	<p>novela insolvenčního zákona, která zajistí, že se redukce pohledávek v oddlužení nebude týkat pohledávek BD a SVJ z bydlení; zpřísnění kritérií pro oddlužení</p>
<p>SVJ a ostatní vlastníci domu po 1.1.2014 nemají ani zákonné zástavní právo k jednotce</p>	<p>novela NOZ, která znovu zavede zákonné zástavní právo k jednotce (v závislosti na předchozím bodě)</p>
<p>přechod dluhu při převodu družstevního podílu nebo bytu na nabyvatele není v NOZ a ZOK řešen dostatečně určitě – vznikají výkladové problémy o rozsahu přechodu dluhů, a to zejména při nucených prodeích jednotek a družstevních podílů</p>	<p>novela NOZ a ZOK, která odstraní výkladové nejasnosti týkající se přechodu dluhů</p>

Negativní zkušenosti z praxe I. (soudní řízení):

- **Délka soudního řízení** je v některých případech neúměrně dlouhá – pro ilustraci:
 - od podání žaloby do vydání platebního rozkazu – několik měsíců (Most, platí však jen pro litvínovskou čtvrť Janov)
 - od podání žaloby do 1. jednání ve věci - 3 roky (Ústí nad Labem)
 - od podání žaloby do vydání rozsudku – 3 roky (Chomutov)
- Spory o věcnou příslušnost – projednání věci si mezi sebou „přehazují“ okresní a krajské soudy (Most, Ústí nad Labem, Praha)

Negativní zkušenosti z praxe II. (exekuce):

- BD po získání exekučního titulu podalo návrh na provedení exekuce pro pohledávku přes 100 000 Kč. Do exekučního řízení se přihlásila hypoteční banka se svou pohledávkou (850 000 Kč), kterou ani nemusela žalovat. V rozvrhu BD nezískalo po prodeji bytu nic, ani náklady exekučního řízení (!). Výtěžek byl rozdělen mezi banku a odměnu exekutora. **BD ani po úspěšném soudním řízení a prodeji jednotky nezíská nic. Dluh po tuto dobu roste, BD vznikly navíc náklady na soudní a exekuční řízení, z něhož měla prospěch banka** (Opava).
- Exekuce majetku dlužníků trvá neúměrně dlouho. Exekutoři se např. obávají toho, přistoupit k dražbě bytu dlužníka, ačkoli je to často jejich jediný zpeněžitelný majetek. **Dluhy dále narůstají** (Sušice).
- Exekutoři převážně nezjišťují, jaké dluhy jsou s bytem spojeny a neinformují o tom zájemce o nabytí jednotky. Za situace, kdy není přechod dluhů při nucených převodech vyjasněn, tím ohrožují budoucí postavení nových vlastníků jednotek.

Negativní zkušenosti z praxe III. (insolvence):

-Insolvenční soudci ani na návrh věřitelů neodebírají dlužníkům výhodu oddlužení, přestože dlužníci nehradí ani nové pohledávky vznikající z jejich bydlení nebo dlužníci ve skutečnosti neuhradili 30% původní pohledávky. **Dluhy v oddlužení nejsou uhrazeny ani ze 30%, kromě toho narůstají dluhy za další užívání bytu** (např. Most).

-Insolvenční správci popírají pohledávky BD a SVJ přihlášené do insolvenčního řízení. Tím nutí BD a SVJ podávat žalobu na určení pravosti. I když poté insolvenční správce pohledávku uzná a soud řízení zastaví, je zároveň rozhodnuto o tom, že žádný z účastníků nemá právo na náklady řízení. Náklady spojené s uplatněním pohledávky vyfakturované právním zástupcem činily cca 5.000,- Kč. **O tuto částku vzrostla zbytečně pohledávka vůči neplatiči** (např. Most)

-Insolvenčnímu správci předal dlužník byt ke zpeněžení a vystěhoval se. K prodeji bytu však nedošlo ani po uplynutí jednoho roku. Na výzvu SVJ k úhradě nově vzniklých dluhů na příspěvcích na správu a na službách za užívání bytu adresovaných dlužníkovi reagoval insolvenční správce přípisem, že dluh nelze vymáhat, neboť byt není užíván a je „nutné brát stav, jako když je bytová jednotka neobsazená nebo není vlastníka, takže také nikdo nepřispívá“. **Dluhy za byt do nuceného prodeje jednotky dále narůstají** (Most)

Negativní zkušenosti z praxe IV. (insolvence):

-Nečinnost insolvenčního správce a insolvenčního soudu vede k tomu, že za dobu od povolení oddlužení vzrostl dluh o 192.632,- Kč. **Celkový dluh činí 340 tis. Kč** a není v dohledné době reálné, že by se dlužníci z bytu odstěhovali. **Dluh dále narůstá** (Most).

Průvodní jevy soužití s nepřízpůsobivými občany:

a) Přímo související se správou domů:

ničení domů, bytů, sídlišť (opakované požáry)

užívání jednoho bytu neadekvátním množstvím lidí, aniž by se tyto osoby k pobytu hlásili a platili za jeho užívání

vlastníci **neplatí** za užívání bytů (ničí, ale na opravy nepřispívají)

odchod části **obyvatel**, kteří mají na financování jiného bydlení (uvolňují se byty, družstevní byty odevzdávají členové družstvu, snižuje se množina bydlících, která hradí náklady na provoz domu)

nemožnost získat finanční prostředky na opravy – hrozba bankrotu a likvidace bytových družstev a společenství vlastníků

pokles cen bytů (praktická neprodejnost), ceny bytů nepřevyšují několik desítek tisíc Kč, obvykle je kupní cena nižší než dluhy vážnouce na bytech (cena bytu 4+1 v Janově dnes pod hranicí 30 000 Kč); ceny bytů se snižují směrem k problémovým lokalitám

b) Jiné průvodní jevy:

vysoká kriminalita (vykrádání bytů, dětské gangy)

velké množství státem podporovaných neziskových organizací bez výsledků, které by odpovídaly vynaloženým prostředkům

frustrace solidních obyvatel

Případ JANOV

Část téměř třicetitisícového města Litvínov.

Do privatizace obecních bytů bylo v Janově 7% romské populace (zvladatelný podíl). Po privatizaci nastěhovaly do privatizovaných bytů zejména realitní kanceláře další romské občany, takže v r. 2008 již podíl činil 15% a dnes je dokonce 25%. Toto množství již není zvladatelné.

Bytovému družstvu, které vykonává správu některých domů v Janově dluží vlastníci bytů 39 000 000 Kč. Družstvo doplácelo na dodávku služeb měsíčně 653 000 Kč. Správy některých bytových domů se proto vzdalo a informovalo o tom město Litvínov.

U ostatních domů zaveden zvláštní ekonomický režim: domovníci nedostávají odměny, nic se neopravuje.

Do 1 měsíce poté, co se BD vzdalo správy domu, zbyl v domě jediný uživatel.

Janovská výzva – petice adresovaná předsedovi vlády 9. 3. 2015

z iniciativy předsedů družstevních samospráv a SVJ v domech

Podepsalo 1 600 lidí (6% obyvatel Litvínova)

Navazuje na Mosteckou výzvu z r. 2008

NAVRHOVANÁ ŘEŠENÍ

možnost vyjádřit se k uchazečům o bydlení v konkrétních domech s právem nesouhlasu ostatních spolubydlících v domě (tato praxe funguje v některých evropských zemích; vychází z principu, že v domě se 100 byty ovlivní nastěhování jedné rodiny okamžitě život dalších 99 rodin) – tj. **novela NOZ, případně ZOK**

Znovuzavedení **norem pro maximální možné množství lidí obývajících byt**, s přihlášením další osoby k pobytu by měl **souhlasit i pronajímatel**

větší množství **preventistů kriminality** v problémových oblastech, zajištění **anonymity** svědků (sousedů), zajišťování **nočního klidu**

poskytování příspěvků na bydlení přímo správcům domů

uvolnění pravidel pro zavedení **kamerových systémů** v domech

výplatu sociálních dávek vázat na povinný počet odpracovaných hodin, odebírání sociálních dávek při závadném chování (hraní hracích automatů, toulání dětí)

dotace na bourání panelových domů

Ustanovení NOZ a ZOK komplikující činnost a ohrožující existenci BD a SVJ

- **Problematika přebírání úvěrů na domech nově vznikajícími SVJ**
- **Požadavek § 731 ZOK - 100% souhlasu členů BD se změnou stanov** (zásah do autonomie družstev, souhlas nelze získat, právní úprava neřeší velká BD se shromážděním delegátů)
- **Výše vypořadacího podílu při skončení členství v BD** (tržní ceny družstevního podílu jsou nižší než vklady členů, BD nemají jak prostředky pro výplatu vypořadacího podílu získat)
- **Nemožnost zakládání SVJ v domech, kde nebude dosaženo 100% souhlasu vlastníků** (způsobí blokaci převodů a solidární ručení za dluhy spojené se správou domu)

Nejasnost a nejednoznačnost některých ustanovení nových právních předpisů, **chybějící přechodná ustanovení a neustálený výklad** nových předpisů

- **K otázce formy při změně stanov SVJ vzniklého do r. 2013 – přístup rejstříkových soudů**
 - Rejstříkový soud v Praze – vyžaduje formu NZ
 - Rejstříkový soud v Ostravě, pracoviště Olomouc – vyžaduje formu NZ
 - Rejstříkový soud v Českých Budějovicích – nevyžaduje
 - Rejstříkový soud v Brně – ve 4 případech nevyžadoval, v pátém věcně totožném případě vyžadoval formu NZ

- **K požadavku § 731 ZOK - 100% souhlasu členů BD se změnou stanov – přístup notářů při sepisování NZ o přizpůsobení stanov:**
 1. skupina: souhlas členů nezjišťovala, přizpůsobení stanov nepovažovala za záležitost, která podléhá pravidlu uvedenému v § 731 ZOK
 2. skupina: byla ochotna sepsat NZ, avšak pouze s výhradou, že souhlas se změnou stanov nebyl přijat postupem podle § 731 ZOK
 3. skupina: doporučovala družstvům úpravu textu stanov, kterým se ustanovení § 731 ZOK „obejde“, např.:
 - účinnost stanov navázat na souhlas posledního člena
 - ustanovení stanov týkající se nájmu družstevních bytů vůbec neměnit
 - ustanovení stanov o nájmu družstevních bytů vypustit a odkázat na obecnou úpravu nájmu v NOZ
 4. skupina: vyžadovala účast všech členů BD na schůzi BD

- **Rakousko:** přednostní právo pro uspokojování pohledávek (podmíněné podáním žaloby na úhradu dluhů), nejsou-li pohledávky uspokojeny – přechází povinnost k jejich úhradě na nabyvatele bytu
- **Německo:** převod bytů lze omezit souhlasem ostatních vlastníků bytů (souhlas lze odepřít jen z důležitých důvodů); přednostní právo pro uspokojování pohledávek (limitováno do 5% hodnoty bytu)
- **Francie:** byt není možné zcizit, aniž by byly uhrazeny závazky vůči společenství
- **Švédsko:** převod družstevního podílu podmíněn souhlasem družstva (nesmí být odepřen, je-li nabyvatel schopen plnit podmínky stanov a dá se předpokládat, že bude plnit své závazky vůči družstvu); v některých družstvech je jednou z podmínek členství také trvalé bydlení vlastníka družstevního podílu; přednostní právo na uspokojení pohledávek (podmínkou je informování zástavního věřitele o prodlení s alespoň 1 měsíční platby po dobu více než 14 dnů)
- **Norsko:** společenství schvaluje nabytí jednotek do vlastnictví dalších osob; dluh je spojen s družstevním podílem
- **Estonsko:** insolvenční správce může rozhodnout o přednostním zájmu na uspokojení

Děkuji za pozornost

Mgr. Kateřina Horáková

SČMBD
Podolská 50
147 01 Praha 4

scmbd@scmbd.cz
www.scmbd.cz

