



# Svaz českých a moravských bytových družstev

## PETICE

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a dle zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním  
**za posílení práv společenství vlastníků jednotek a vlastníků  
bytových jednotek**

Příloha k petici

### 1) DLUŽNÍCI V BYTOVÉM DOMĚ

---

#### POPIS PROBLÉMU:

- **Bytová družstva (dále jen „BD“) ani společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“)** v ČR (na rozdíl od úprav v jiných zemích) **nemají zaručeno uspokojení svých pohledávek vůči bydlícím členům** v exekučním ani insolvenčním řízení, zástavní právo k dluhům na bytech bylo zrušeno občanským zákoníkem. **Problémy nastávají zejména v případech, kdy má dlužník více věřitelů.** Tato situace nastává často, neboť kdo neplatí již ani na bydlení, mívá obvykle více závazků i na jiných místech.
- V exekučním a insolvenčním řízení mají při rozvrhu **před BD a SVJ přednost jiní věřitelé** (zejména věřitelé zástavní, ale i věřitelé, kteří své pohledávky vysoudí dříve); hypoteční banky mohou do exekučního řízení přihlásit dokonce pohledávky nezažalované (!). **Na BD a SVJ ve vymáhacím řízení většinou nezbyvá nic.** Na naše četná varování před neudržitelnou situací s dluhy v bytových domech byla prozatím přijata pouze jediná novela procesních předpisů (zákon č. 291/2017 Sb. – viz níže), a to jen díky iniciativě skupiny senátorů. **Komplexní řešení na vládní úrovni stále citelně chybí.**
- Postavení **SVJ a BD a jejich členů je oproti ostatním věřitelům z následujících důvodů výjimečné**, a proto je těmto společenstvím poskytována v jiných zemích ochrana. Důvody výjimečnosti jsou tyto:
  - *nedobrovolný vztah*: BD ani SVJ nemají možnost ovlivnit, kdo se stane jejich členem. Převody bytů i družstevních podílů jsou dnes neomezené. BD a SVJ si tak na rozdíl od ostatních věřitelů „svého“ dlužníka nevybírají. Členem SVJ se stává vlastník bytu přímo ze zákona a následně ručí za závazky SVJ svým majetkem až do výše spoluvlastnického podílu;
  - *nemožnost zabránit vzniku pohledávky*: BD ani SVJ nemají možnost ovlivnit, zda jim pohledávka vznikne nebo nikoli. Správu domu musí vykonávat pro ostatní bydlící v domě v plném rozsahu, bez ohledu na to, zda některý z bydlících platí nebo neplatí. Vlastník bytu řádně si plní své povinnosti vůči SVJ nemůže žádným způsobem ovlivnit platební morálku a chování jiného vlastníka, a přitom ze zákona v konečném důsledku ručí za jeho neuhrazené závazky vůči SVJ;
  - *nemožnost zřídit si lepší postavení – zajištění*: Ostatní věřitelé si při navázání smluvního vztahu s dlužníkem mohou své pohledávky zajistit (zástavním právem, ručením třetí osoby, smluvní pokutou, sankcí z prodlení apod.). BD ani SVJ tuto možnost nemají. Dlužník nemá důvod, proč by zajištění poskytoval, BD a SVJ správu domu vykonávat musí ze zákona. BD i SVJ mají oproti ostatním věřitelům i tu nevýhodu, že mají nárok pouze na zákonné úroky z prodlení (ve výši cca 8 %

p.a., což je sankce, která dlužníky k placení nemotivuje už z toho důvodu, že je nižší než půjčky poskytované finančními institucemi). Jestliže následně BD a SVJ přihlašují své pohledávky do exekučního nebo insolvenčního řízení, je jejich pohledávka tvořena jistinou a sankce je jen malou částí pohledávky. U ostatních věřitelů je tomu většinou naopak. Sjednáním zajištění pohledávky získávají ostatní věřitelé výhodnější postavení i při rozvrhu výtěžku z prodeje bytu a přímým prodejem zástavy mohou dosáhnout i výrazně nižších nákladů spojených s vymáháním pohledávky. Na popsané znevýhodnění, kdy jistina tvoří hlavní část pohledávky, doplácí BD a SVJ také v oddlužení, kdy je redukcí až na 30 % dotčena přímo jistina dluhu (nutný náklad), nikoli příslušenství (sjednané smluvní pokuty a úroky z prodlení jako u ostatních věřitelů);

- *pohledávky jsou nákladové, neziskové* – vznikají ze zákona za účelem správy společných částí domu, nikoli za účelem podnikání a vytváření zisku. Vymáhané pohledávky nezahrnují zisk a jsou určeny na úhradu dodávek služeb, energií a budoucích oprav společných částí domu. Ostatní věřitelé mají ve svých pohledávkách zahrnut odpovídající zisk;
- *pohledávky vznikají i v průběhu vymáhacího/exekučního/insolvenčního řízení* – neboť dlužník v bytě obvykle i v průběhu exekučního nebo insolvenčního řízení nadále bydlí a neplatí. Vymáhací řízení ode dne podání žaloby až do nuceného zpeněžení bytu trvá v ČR obvykle několik let. Než je BD nebo SVJ pohledávka pravomocně přisouzena, předběhnou je se svými nároky jiní věřitelé nebo dlužníci „utíkají“ do oddlužení, případně zajištění věřitelé prodají byt jako zástavu na úhradu svého dluhu přímo (což je možnost, kterou BD a SVJ opět nemají);
- *ze správy domu a bytu mají při zpeněžení bytu výhody i ostatní věřitelé*: dům jako celek je udržován a opravován z peněz hrazených ostatními, řádně se chovajícími vlastníky, což má pozitivní vliv i na prodejní cenu bytu dlužníka.

- **Nejsou-li pohledávky z bydlení vymoženy, nesou je ostatní řádně platící obyvatelé domu.** V opačném případě by mohlo dojít (a v některých případech již dochází) k přerušení dodávek tepla, k zastavení úklidu, nutných oprav a údržby domu a v konečném důsledku k **bankrotu domů**. Dochází ke **snížení komfortu bydlení, ke zvýšení nákladů na bydlení** řádně platících, tyto domy pak již **nemají prostředky** např. na splácení úvěrů na **modernizaci a opravy** domů atd.

První vlašťovkou a částečným řešením je novela občanského soudního řádu, exekučního a insolvenčního zákona, která byla navržena skupinou senátorů a byla publikována dne 15.9.2017 pod č. 291/2017 Sb. Uspokojení dluhů je však upraveno jen vůči vlastníkům jednotek, nikoli uživatelům družstevních bytů, a ještě je omezeno jen do výše 10 % výtěžku prodeje jednotky. Takové omezení poškozují sociálně slabší oblasti, neboť v nich k uspokojení pohledávek vzhledem k cenám bytů (200 – 300 tis. Kč) nedojde (pohledávky převýší 10 % ceny výtěžku). K uspokojení pohledávek bude docházet spíše ve větších (a obecně „bohatších“) lokalitách, kde ceny bytů dosahují 1 mil. Kč a více. Takové omezení se i z tohoto pohledu jeví jako nespravedlivé. **Pohledávky z užívání bytů, ať již „vlastnických“ nebo družstevních bytů, by měly být z popsaných důvodů uspokojovány v plné výši 100 %.**

- **Exekuční řízení trvá neúměrně dlouho**, exekutor často blokuje prodej bytu po několik měsíců až let (po tuto dobu narůstají pohledávky BD a SVJ), nejsou stanoveny lhůty, v nichž musí exekutor konat.

- V dědickém řízení se dědicové vzdávají předluženého dědictví. Notáři následně zpeněží byty a družstevní podíly v bytových družstvech při **likvidaci dědictví**. Náklady na správu takových bytů (a družstevních podílů) po smrti zůstavitele, který byl předlužen, však není nabyvatel bytu/družstevního podílu povinen uhradit. **BD a SVJ tak v dědických řízeních vznikají dluhy za období několika měsíců i let**, než vznikne povinnost hradit nově vznikající náklady nabyvateli.

## NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ:

- Novela OSŘ, insolvenčního zákona, exekučního řádu a zákona o veřejných dražbách, která **zajistí úhradu pohledávek BD a SVJ při nucených prodejkách družstevních podílů a jednotek (přednostní právo) v plné výši**. Pohledávky vznikající z užívání bytů v průběhu těchto řízení hradit vždy jako **pohledávky za podstatou**, což je vhodné do uvedených předpisů výslovně zakotvit.
- Novelou insolvenčního zákona **neumožnit výhodu oddlužení u těch dlužníků, kteří mají nedoplatky za užívání bytů**, a tedy v podstatě bydlí na účet svých sousedů. U takových osob nelze hovořit o tom, že v oddlužení sledují poctivý záměr. Toto řešení je také výrazně jednodušší než komplikovanější zavádění výjimky pro BD a SVJ, které by vyjímalo dluhy z bydlení ze systému oddlužení. Stejně tak by mělo být insolvenčním zákonem zakotveno, že **pokud osoba v oddlužení přestane platit náklady na bydlení, měla by jí být výhoda oddlužení okamžitě odejmuta**, k čemuž dnes ani na podnět BD a SVJ nedochází.
- Novelou exekučního řádu zavést **pravidla pro maximální délku jednotlivých úkonů v exekučním řízení**.
- Novelou zákona o zvláštních řízeních soudních zakotvit **přednostní právo** pro uspokojení pohledávek BD a SVJ při prodeji bytu/družstevního podílu v rámci **likvidace dědictví**.

## 2) OBLAST SOCIÁLNÍCH DÁVEK

### POPIS PROBLÉMU:

- Stát poměrně velkoryse poskytuje **sociální dávky, aniž by kontroloval**, zda ten, ke kterému dávka směřuje, **dozrhuje své zákonné povinnosti**, tj.:
  - zda **příjemci sociálních dávek** a jejich nezletilé děti dodržují základní pravidla občanského soužití, nedopouštějí se trestných činů ani opakovaných přestupků – mj. i takových, které narušují soužití s ostatními obyvateli v domě.
  - **majetkovou situaci** uživatelů bytů, kteří získávají **příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení**, a nezkontrolují, zda vlastníci bytů a jejich nájemci skutečně také **hradí náklady s bytem spojené** (tedy zda hradí to, k čemu dávku dostávají). V praxi dnes dochází ke skupování levných bytů spekulanty, kteří je nabízejí sociálně slabším za přemrštěné nájemné, které tito nájemci hradí prostřednictvím dávek. Vlastníci nájemné inkasují, ale byty neudržují, a dokonce ani nehradí nutné náklady spojené se správou domu a pozemku a náklady na

služby. Služby poskytované v rámci domu jako celku přitom nelze „odpojit“ – jedná se např. o dodávky tepla a teplé vody v rámci centrální tepelné soustavy propojené v celém domě, o úklid domu, osvětlení domu apod.

Určité řešení mohla přinést novela zákona o pomoci v hmotné nouzi a zákona o státní sociální podpoře (zákony č. 98/2017 Sb. a 111/2006 Sb.), která zavedla možnost přímé úhrady dávek na účet SVJ. Po prvních zkušenostech z praxe je však zřejmé, že je **novelizované znění zákonů bezzubé**. Úřady práce hodlají k přímému proplácení nákladů SVJ přistupovat jen ve výjimečných případech. Je vydán metodický pokyn, který přímou úhradu dávek eliminuje. Ta je navíc závislá pouze na rozhodnutí úřadů práce. Metodický pokyn mj. požaduje po SVJ sdělení jména nájemce pobírajícího dávku. Tuto informaci přitom nemá SVJ možnost získat jinak než od vlastníka bytu (proč by ji však vlastník dával?) nebo přímo od nájemce.

Problémem je také **příliš mnoho lidí užívajících jeden byt**, dnes neomezeno žádnými předpisy, a všeobecně **nedostatečné hygienické předpisy**, které by byly vyžadovány a jejich porušování sankcionováno.

## NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ:

- **Systém sociálních dávek musí motivovat a musí přispět k eliminaci sociálně závadného chování.** Příjemci sociálních dávek musí být lidé skutečně potřební a měli by si být vědomi toho, že pokud se oni nebo jejich nezletilé děti budou opakovaně dopouštět přestupků nebo dokonce trestných činů, bude jim výše sociálních dávek snížena nebo jim budou dávky odejmuty. Nárok na sociální dávky by mohl vzniknout až po **odpracování určitého počtu hodin veřejných prací**. Při udělení dávky by mělo být možné **stanovit některá omezení: zakázat např. vstup do heren s hracími automaty nebo zakázat pohyb venku po 22 hodině nezletilým**, kteří už se trestněprávního jednání dopustili.
- Vlastník bytu musí být **systémem sociálních dávek donucen k tomu, aby své zákonné povinnosti dodržoval**. Pokud nebude hradit náklady spojené se správou domu a pozemku a služby spojené s bytem, mělo by mít **SVJ na přímou úhradu nárok**. Úhrada dávky by jinak měla plynout přímo pronajímatelům. **Přeplatky** ze zálohových plateb, na které byla poskytnuta dávka, by měli být příjemci dávek povinni **vracet státu**. Tato pravidla lze zavést novelizací výše uvedených zákonů, případně tyto principy zakotvit v budoucí úpravě sociálního bydlení.
- Zavést **hygienické standardy** limitující maximální počet uživatelů na určitou plochu bytu. Novelizací občanského zákoníku přiznat **pronajímateli právo ovlivnit množství lidí obývajících byt**.
- Vytvořit podzákonným předpisem **cenové mapy nájemného**. Dávky by byly poskytovány maximálně do takto stanovené výše. Pokud by se však podařilo zavést i ostatní opatření chránící před závadným chováním nájemníků, mohlo by k poklesu cen nájemného dojít i díky tomu, že by na trhu „sociálních bytů“ byli ochotni nabízet svůj byt k pronájmu i jiné osoby než spekulanti, např. bytová družstva, která mají k dispozici volné byty.

### 3) PROBLEMATIČTÍ SPOLUBYDLÍCI V BYTOVÉM DOMĚ

---

#### POPIS PROBLÉMU:

- V ČR je kladen důraz na téměř absolutní nedotknutelnost vlastnictví bytu. **Chybí účinný nástroj ochrany slušných obyvatel** domu před sousedy, kteří:
  - **poškozuji** dům a jeho zařízení,
  - **fyzicky a psychicky napadají** ostatní obyvatele domu,
  - **neplatí** náklady na správu domu – ničí a na opravy nepřispívají (problematice vymáhání dluhů věnujeme celou třetí kapitolu),
  - **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, a nepodílejí se na nákladech atd.

V občanském zákoníku je sice zakotvena možnost prodeje bytu vlastníka, který opakovaně porušuje své povinnosti, k takovému postupu je však vyžadován předchozí pravomocný rozsudek soudu. K prodeji bytu jsou tak nutná dvě soudní řízení, z nichž každé trvá několik let. Z tohoto důvodu je bohužel uvedené ustanovení v praxi nepoužitelné a ochranu ostatních obyvatel domu nepřináší.

- BD, SVJ ani vlastníci a nájemci družstevních bytů v domě **nemají možnost ovlivnit, kdo se stane jejich sousedem.**
- **Soudní a přestupkové řízení trvá neadekvátně dlouho.** Mezitím dochází k úpadku bydlení ostatních obyvatel domu a ke snížení ceny jejich bytů. To vše je proces, který se spustí velice rychle – řádově ve dnech a týdnech.
- Obyvatelé v domě se bojí trestné činy a přestupky dotčeným orgánům oznamovat, neboť jsou následně vystaveni „odvetě“ ze strany problematických sousedů.

#### NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ:

Nutno vycházet z toho, že **spolubydlíci v domě jsou společenstvím, v němž každý nový příchozí okamžitě ovlivní soužití všech ostatních. Řešení musí být tedy rychlá a účinná.**

- V případě závažného narušování soužití v domě by měla být zavedena **možnost okamžitého zákazu přístupu do domu**, a to novelizací trestněprávních předpisů (trestní zákoník, přestupkový zákon).
- SVJ by mělo mít možnost **navrhnout soudu prodej takového bytu**, jehož vlastník (nebo ten, kterému užívání bytu umožnil) se dopouští závažného nebo opakovaného porušování právních předpisů nebo stanov společenství, aniž by se vyžadovalo předchozí pravomocné odsouzení takového jednání. Toho lze dosáhnout poměrně jednoduchou novelizací občanského zákoníku.



- BD a SVJ, případně členové BD a SVJ musí mít možnost **vyjádřit se ke změnám v domě, které se týkají pronájmu a prodeje bytů, a v odůvodněných případech musí mít možnost takový pronájem nebo prodej zakázat.** Zájemce o bydlení by se musel sousedům představit a splnit případně podmínky, které v domě budou pro nově příchozí nastaveny (např. potvrzení o bezdlužnosti z bydlení za určité období). Lze řešit novelizací občanského zákoníku. Zavést možnost **vyjádření pronajímatele k přihlášení k trvalému pobytu**, jako tomu bylo dříve.
- Členové BD a SVJ by měli mít **předkupní právo** k bytu nebo členskému podílu v bytovém družstvu. Lze řešit novelizací občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.
- Měly by být **zvýšeny sankce za porušování nočního klidu** a dodržování nočního klidu by mělo být důsledně vymáháno – lze řešit novelou přestupkového zákona. Města musí mít možnost dle svých zkušeností upravit si vyhláškou pravidla pro chování lidí na obecních prostranstvích.
- **Zkrátit délku trestního a přestupkového řízení** pro trestné činy a přestupky, k nimž dochází v bytových domech, novelizací trestního řádu a přestupkového zákona. Mohly by být **vytipovány určité lokality**, v nichž by byla zavedena povinnost ukončit řízení **maximálně do 3 měsíců**.
- Novelizací trestního řádu a přestupkového zákona je nutno zajistit **anonymitu svědků**.
- Do dozoru soužití na sídlištích v lokalitách s vyšší koncentrací sociálně slabších obyvatel by měla být více zapojena policie, preventisté kriminality, ale využity by měly být i organizace založené na dobrovolné bázi a zapojeny by měly být i sociální odbory místních samospráv.
- Zavést **pravomoc orgánům hygieny** vstupovat do bytů i bez souhlasu bydlících a provádět potřebná opatření pro eliminaci hmyzu apod.

**Výše uvedená řešení by mohla přispět ke snížení frustrace řádně se chovajících obyvatel a k uvolnění napětí v problematických lokalitách. Vycházíme i ze zkušeností z okolních států, v nichž jsou námi požadovaná pravidla, zejména ta, která se týkají možností ovlivnit dění v domě nebo vymáhání pohledávek, již dávno nastavena a uplatňována.**

***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 jedním ze čtyř členů Družstevní asociace České republiky, sdružující 4 družstevní svazy. 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 bytových jednotek, která vlastní či spravují cca 650 000 bytových a nebytových jednotek (cca každou*

*6. jednotku v ČR celkem). V převažující části se jedná o byty v panelových domech. Mimo správy vlastních bytů, kterých je cca polovina, bytová družstva spravují i byty měst a obcí a byty dalších více než 12 000 společenství vlastníků jednotek. SČMBD je tak největším organizovaným správcem bytového fondu v ČR.*

Zpracováno ve spolupráci:

Ing. Jan Vysloužil, předseda SČMBD

p. František Ryba, ředitel SBD Krušnohor, člen představenstva SČMBD

Mgr. Kateřina Horáková, právnička SČMBD