

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

VSSR



Diplomová práce

Společenství vlastníků bytových jednotek

Bc. Jan Kaše

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Kaše Jan

Veřejná správa a regionální rozvoj Sezimovo Ústí - Tábor

Název práce

Společenství vlastníků bytových jednotek- téma pro studenta Jana Kaše

Anglický název

Owners of residential units

Cíle práce

Cílem mé práce je v závěru vytvoření několikastránkového návodu, který pomůže nájemníkům, či družstevníkům, nebo nově pořizujícím si byt, zvolit pro jejich konkrétní případ nejvhodnější typ vlastnictví.

Dalším cílem práce je pomoc nalezení správných osob pro vedení společenství vlastníků, či družstvo družstevníků a odhalení různých druhů motivace pro práci v těchto orgánech.

Metodika

Metodika pro získání podkladů praktické části bude probíhat formou dotazníků.

Harmonogram zpracování

Studium literatury (03 - 05/2012)

Volba cíle práce a metod (05/2012)

Studium formálních náležitostí odborné práce (05/2012)

Vyhotovení zadání práce (06/2012)

Zpracování práce (07/2012 – 02/2013)

Odevzdání práce a teze (03/2013)

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

Společenství, vlastníci, vlastnictví, bytová jednotka, družstvo, družstevníci, představenstvo, revizní komise.

Doporučené zdroje informací

BYDLENÍ (MMR) : Bydlení v České republice, ISBN 978-80-87147-09-9
HELEŠIC, František: Společenství vlastníků bytů, ISBN 978-80-87134-20-7
KOCOUREK, Jiří: Zákon o vlastnictví bytů, ISBN 80-7317-033-7
KŘEČEK, Stanislav: Nájemníci versus pronajímatelé, ISBN 80-7175-074-3
LUX, Martin: Bydlení - věc veřejná, ISBN 80-86429-12-1
PRAŽÁK, Zbyněk: Společenství vlastníků jednotek, ISBN 80-7201-499-4
SCHÖDELBAUEROVÁ: Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy, ISBN 80-7273-114-9
TARABA, Milan: Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů, ISBN 80-247-0480-3
Další literatura na základě konzultace s vedoucím práce

Vedoucí práce

Růžičková Eva Daniela, JUDr.

Termín odevzdání

březen 2013


JUDr. Jana Borská
Vedoucí katedry




prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 9.10.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Společenství vlastníků bytových jednotek" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr. Evě Daniele Růžičkové, za její ochotu, vstřícnost a veškerou poskytnutou pomoc.

Společenství vlastníků bytových jednotek

Owners of residential units

Souhrn

V popisné části je vymezena základní problematika bydlení, určená jednak samotným definováním používaných pojmů a obecným specifikováním této základní lidské potřeby. Stát resp. státní politika bydlení působí pomocí několika ministerstev a organizací významně v této oblasti. Zabezpečuje nejen sociální bydlení pro nejslabší příjmové skupiny ale i mnoha nástroji působí na snížení daňového zatížení pro středně a výše situované skupiny obyvatel. Také poskytuje prostřednictvím několika programů podporu Bytovým družstvům a Společenstvím vlastníků bytových jednotek.

Analýza bydlení, trh staveb a nemovitostí, výběr typu vlastnictví či místa, doba splácení hypotéky jsou velmi významné otázky pro každého člověka pořizující si bydlení.

Vedení SVJ, či Bytového družstva má své rozdíly a specifika. Každý typ vlastnictví nám poskytuje určité množství výhod a nevýhod a pro každého z nás mohou nabývat různé důležitosti a významu. Samotné konání vedení těchto organizací je také velmi důležité a předsednictva se musí potýkat s mnoha problémy. Výběr osob do vedení, přesněji řečeno zájem o tuto práci, je velmi problematickou a složitou otázkou jak dokázal prováděný výzkum.

Summary

The descriptive part defines basic problems of housing, both by defining used terms and the general specification of this basic human need. The state, respectively state housing policy operates through several ministries and organizations significantly in this area. It provides not only social housing for the weakest income groups of people, but also has many tools to reduce the tax burden on middle and higher-situated

groups of people. It also provides support for Housing Cooperatives and Owners of Apartment Units through several programs.

The analysis of housing, buildings and real estate market, selecting the type of property or location, the time of repayment mortgages are very important questions for each person acquiring housing.

There are many differences between the management of Housing Cooperatives and Owners of Apartment Units and each of them has his own specifics. Each type of ownership provides us with a number of advantages and disadvantages, and each of us can take on different importance and significance. The leadership of these organizations is also very important and the board must deal with many challenges. The selection of suitable persons who are interested in this work is very complex issue as proved conducted research.

Klíčová slova: Společenství vlastníků bytových jednotek, bydlení, typ vlastnictví, shromáždění vlastníků.

Keywords: Owners of residential units, housing, type of ownership, meeting of owners.

Obsah

1	Úvod.....	5
2	Cíl práce a metody	5
3	Základní pojmy obecné:	6
	• Budova:	6
	• Byt:	6
	• Nebytový prostor:	7
	• Společné části domu:.....	7
	• Podlahová plocha bytu	7
	• Zastavěný pozemek	7
	• Příslušenství	8
4	Bydlení základní lidská potřeba	8
4.1	Státní politika a její využití občany k uspokojení potřeby bydlení.....	8
5	Analýza vnějšího prostředí.....	11
5.1	Analýza bytové politiky	12
	• Koordinační role Ministerstva pro místní rozvoj.....	13
5.2	Vývoj trhu s nemovitostmi.....	15
	• Trh s pozemky.....	15
	• Trh se stavbami	16
	• Trh s nájmy	18
6	Swot analýza bydlení v ČR.....	19
7	Shrnutí základních kritérií pro výběr typu vlastnictví:	20
7.1	Druh vlastnictví.....	20
	• Vztah obyvatel k jednotlivým typům vlastnictví bytů	20
7.2	Důvody k jednotlivým typům vlastnictví.....	21
	• Nájemné bydlení	21
	• Družstevní vlastnictví.....	22
	• Osobní vlastnictví	25
7.3	Cena bydlení.....	27
7.4	Externalita ovlivňující cenu nemovitosti	27
7.5	Jaký typ bydlení zvolit	28
7.6	Město či venkov	29
7.7	Velikost bydlení	30
8	Rozhodování o bydlení	30
8.1	Celkové náklady bydlení.....	30
8.2	Suma a úroky	31
8.3	Velikost nemovitosti, cena m ²	31
8.4	Výše hypotéky – doba splácení.....	32
9	Druhy vlastnictví domů a bytů v české republice.	35
9.1	Bydlení v nájmu:	35
9.2	Bydlení v Bytovém družstvu:.....	36
9.3	Bydlení v osobním vlastnictví:	37
9.4	Kombinace výše uvedeného.....	37
10	Nájemné bydlení	38
11	Bytová družstva.....	39
11.1	Definice, vznik a zánik členství v Bytovém družstvu.....	39

•	Definice Bytového družstva:.....	39
•	Vznik členství.....	39
•	Zánik členství.....	39
11.2	Orgány družstva	40
•	Členská schůze	40
•	Představenstvo	40
•	Kontrolní komise.....	40
12	Společenství vlastníků jednotek.....	41
12.1	Definice, vznik, zánik a předmět činnosti společenství	41
•	Definice společenství vlastníků jednotek:.....	41
•	Vznik společenství vlastníků bytů, domů (jednotek).....	41
•	Předmětem činnosti společenství	41
12.2	Orgány společenství vlastníků jednotek.....	42
•	Shromáždění vlastníků	42
•	Schůze shromáždění a její cíle	42
•	Výbor společenství vlastníků	43
12.3	Omezení vlastnického práva	44
12.4	Prohlášení vlastníka budovy	46
12.5	Převedení bytové jednotky	49
13	Společenství vlastníků bytových jednotek Okořská 324 – 343	51
13.1	Historie vzniku	51
13.2	Hospodaření SVJ Okořská 342– 343	53
13.3	Organizace výběrového řízení.....	54
13.4	Počet bytů v SVJ, způsob hlasování.	55
13.5	Výzkumný dotazník členům SVJ Okořská	56
13.6	Hlavní problémy SVJ Okořská	60
❖	Rušení nočního klidu	61
❖	Nevhodně zvolený typ výtahu.....	61
❖	Neplacení do fondů	62
	Vymáhání Dlužných částek do fondů ve SVJ.....	62
❖	Personální obsazení vedení SVJ a Revizní komise.....	64
❖	Výběrové řízení, jeho kvalita a rychlost	67
14	Závěr	68
15	Seznam zdrojů a literatury:	72
16	Přílohy:	75
•	Příloha 1: Hlasovací tabulka SVJ Okořská 342 – 343	75
•	Příloha 2: Dotazník pro členy SVJ Okořská 342 – 343	79
•	Příloha 3: Potřebná hlasovací procenta a definice základních pojmů.....	80

1 Úvod

Mnoho let pracuji v orgánech Bytového družstva a Společenství vlastníků bytových jednotek. Nejdříve jsem začal pracovat jako člen revizní komise Bytového družstva, později jsem se stal jeho předsedou a nyní jsem předsedou SVJ. Během této své činnosti jsem se setkal s mnoha problémy, jež si zasluhují hlubšího zamyšlení a hledání řešení. Proto jsem se rozhodl věnovat práci tomuto tématu s rozšířeným pohledem na bytovou politiku a také samotný rozhodovací proces při pořizování bydlení jakožto uspokojování nejzákladnější lidské potřeby.

2 Cíl práce a metody

Cílem práce je po popsání všech rozdílů mezi jednotlivými typy vlastnictví bytového fondu a na základě všech dostupných informací z různých pohledů vysvětlit obecné důvody pro všechny základní druhy vlastnictví, které si může občan vybrat. Vyhodnotit, pro kterou skupinu obyvatel jsou jednotlivé typy vlastnictví vhodné? Potenciální kupec nemovitosti obvykle stojí před velkou řadou dalších otázek, na které je velmi těžké odpovědět. Cílem je nejen tyto otázky specifikovat, ale také nastínit základní směr rozhodování.

Další část bude věnována Společenství vlastníků bytových jednotek Okořská 342 – 343 vzniklé přechodem z Bytového družstva. Nemalý prostor bude věnován všem aspektům, které přináší právě tato změna a hledání odpovědi na otázku, zda vůbec má smysl, za jakých podmínek je lépe ke změně přistoupit a kdy ne? Pro koho je přínosem tato změna vlastnictví, a převládají li pozitiva nad negativy?

Zamyslím se nad způsobem fungování našeho SVJ a budu hledat cesty kterak zlepšit chod našeho SVJ, nejen v ekonomické oblasti, ale i v oblasti řízení především v souvislosti se zadáváním zakázek. Pokusím se najít odpověď na otázku, kde nacházet lidi ochotné pracovat v orgánech SVJ? Jaké vlastnosti a schopnosti musí člověk, pracující v těchto orgánech mít a zda li je možné z omezeného počtu potencionálních, osoby nalézt?

Základní metodou pro hodnocení a zlepšení vedení SVJ bude vypracování a doručení výzkumného dotazníku všem vlastníků. Bude analyzován trh s byty a

pozemky, hodnoceny základní parametry hypoték, včetně délky splácení úvěru s nelineárním nárůstem splátky při jeho prodlužování. Pomocí SWOT analýzy zhodnotím bydlení v ČR. Bude popsána a shrnuta role státu v problematice bytové politiky a jeho jednotlivé nástroje v této oblasti aplikované.

3 Základní pojmy obecné:

- **Budova:**

„Budovou označuje zákon o vlastnictví bytů trvalou stavbu spojenou se zemí pevnými základy a prostorově soustředěnou. Navenek musí být uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Dále je pro ni charakteristické, že má nejméně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory, při tom platí, že za takový prostor se nepočítají haly v budově. Za budovu je možno považovat i soubor staveb, které spolu místně nebo funkčně souvisí, jsou prostorově nezávislým celkem, tu půjde dle současného znění zákona o vlastnictví bytů i o sekce se samostatnými vchody, které jsou označeny číslem popisným a jsou uspořádány tak, že mohou samostatně plnit základní funkce budovy. O tom zda budou tyto sekce považovány za budovu, může rozhodnout vlastník ve svém prohlášení.“¹

- **Byt:**

„Bytem, nazývá zákon o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení – přesněji: jsou určeny k trvalému bydlení. Sem patří i obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení, k nimž je uzavírána nájemní smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem (viz § 717 obč. Zák.).“²

¹ HELEŠIC, František: Společenství vlastníků bytů, ISBN 978-80-87134-20-7

² HELEŠIC, František: Společenství vlastníků bytů, ISBN 978-80-87134-20-7

- **Nebytový prostor:**

„Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení – samozřejmě v bytovém domě.“³

- **Společné části domu:**

„Společnými částmi domu jsou ony jeho části, které jsou určeny pro společné užívání jeho obyvateli a jsou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, jsou určeny prohlášením vlastníka budovy nebo ve smlouvě o výstavbě v souladu s jejich stavebním určením. Jsou jimi např. základy, střecha, obvodové zdi, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schodiště a chodby, vchodové dveře, prádelny a sušárny, kočárkárny, komíny, kotelny, výměníky tepla, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, rozvody plynu, elektřiny a vzduchotechnika, dále též výtahy hromosvody a společné antény.“⁴

- **Podlahová plocha bytu**

„Podlahovou plochou bytu se rozumí podlahová plocha všech místností, patří sem i plocha místností, které tvoří příslušenství bytu. Relativně časté spory, které ve společenstvích vznikají v souvislosti s určením výše zálohy za služby spojené s bydlením, lze snadno rozřešit nahlédnutím do prohlášení vlastníka budovy.“⁵

- **Zastavěný pozemek**

„Zastavěným pozemkem je pozemek, na němž se budova nachází a v katastru nemovitostí je veden jako stavební plocha. Jeho hranice tvoří obvod bytového domu.“⁶

³ HELEŠIC, František: Společenství vlastníků bytů, ISBN 978-80-87134-20-7

⁴ HELEŠIC, František: Společenství vlastníků bytů, ISBN 978-80-87134-20-7

⁵ HELEŠIC, František: Společenství vlastníků bytů, ISBN 978-80-87134-20-7

⁶ HELEŠIC, František: Společenství vlastníků bytů, ISBN 978-80-87134-20-7

- **Příslušenství**

„Příslušenstvím se podle § 121 občanského zákoníku se rozumí věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Podle téhož paragrafu občanského zákoníku jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k bytu, aby byly s bytem užívány. V souladu s tím se považuje za příslušenství bytu např. balkon, terasa a lodžie. Příslušenstvím bytu jsou např. různé drobné stavby, které jsou určeny k trvalému užívání s domem, např. prostor pro ukládání popelnic.“⁷

4 Bydlení základní lidská potřeba

Známý **Abraham Herbert Maslow**, tvůrce Pyramidy potřeb hovoří o základní, nejdůležitější, fyziologické lidské potřebě jako o dýchání, přijímání potravy, pohybu, tepla, světla a prostoru. Poslední tři hodnoty tj. teplo světlo a prostor nám poskytuje právě bydlení. Každá další lidská potřeba nemůže být naplňována i uspokojována, když naplníme tyto základní. Bydlení je velmi důležitou součástí našeho života a proto si jako takové zasluhuje velkou pozornost. Z toho vyplývá i obrovská důležitost rozhodování při pořízení domu či bytu a ochota obyvatelstva splácet mnoho let až několik desítek nemalé sumy a snižovat si tím svoji životní úroveň.

4.1 Státní politika a její využití občany k uspokojení potřeby bydlení

Bydlení je pro svoji velkou důležitost uvedeno jako součást ústavního pořádku ČR a v roce 1993 byla přijata Listina základních práv a svobod. Hlava druhá v článku 12 říká:

„(1) Obydlí je nedotknutelné. Není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí.

(2) Domovní prohlídka je přípustná jen pro účely trestního řízení, a to na písemný odůvodněný příkaz soudce. Způsob provedení domovní prohlídky stanoví zákon.

⁷HELEŠIC, František: Společenství vlastníků bytů, ISBN 978-80-87134-20-7

*(3) Jiné zásahy do nedotknutelnosti obydlí mohou být zákonem dovoleny, jen je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, mohou být takové zásahy zákonem dovoleny, též je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy.*⁸

Bydlením se zabývá také stát prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj. Poslední strategický dokument v této oblasti byl přijat loni. „*Usnesením vlády ze dne 13. července 2011 č. 524 byla schválena Koncepce bydlení České republiky do roku 2020.*”⁹Tento dokument navazuje na předchozí, zabývají se roky 2005 až 2010.

Problematika podpory státu má několik základních oblastí. Zabývá se podporou nájemního bydlení ve formě výstavby a v podpoře nejnižším příjmovým skupinám ve formě sociálních dávek. Další oblastí je rekonstrukce a revitalizace stávajícího bytového fondu. Velký důraz byl kladen na dotvoření právního rámce všech oblastí týkající se bydlení. Poslední oblastí je finanční podpora především pomocí stavebního spoření, snížení daní plátcům hypoték.

Na tomto místě nutno poznamenat, že stavební spoření bylo velmi výhodným spořicí produktem (25% podpora státu z ročního vkladu a nezdaněný úrok), který ale nebyl pevně spojen s bydlením jako takovým. Obrovské množství občanů využívalo toto spoření na jiné, než stavební účely. Ve svém důsledku došlo k natolik velkému zatížení státního rozpočtu, že došlo ke snížení státní podpory (resp. její zatížení 50% daní) a danění úkorů stavebního spoření. Kupodivu nedošlo k vazbě uspořené peněz na bydlení jako takové, což by zabránilo masivnímu „zneužívání“ tohoto produktu.

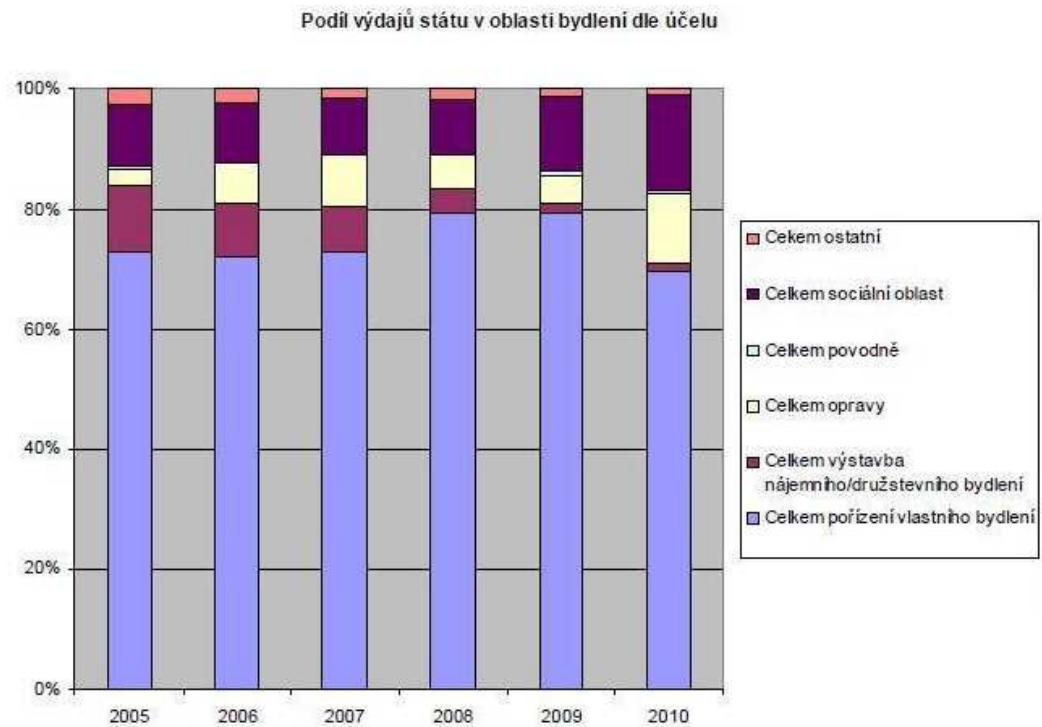
Největší část státní finanční podpory (řádově 70 - 80%, ostatní oblasti nepřesahují 10%) je věnováno pořízení vlastního bydlení. Další prostředky jsou věnovány podpoře výstavby nových nájemních bytů, dále podpoře v sociálních oblastech, revitalizaci současného bytového fondu (především program panel) a zmírnění následků povodní.

⁸Základní listina práv a svobod. Dostupné na: <http://www.psp.cz/docs/laws/listina.html>[online]. c 2012. cit. [2012-12-16].

⁹MMR. Koncepce a strategie. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Koncepce-a-strategie> [online]. c 2012. cit. [2012-12-16].

Graf 1

Podíl výdajů státu v oblasti bydlení:



Zdroj: MMR¹⁰

Ministerstvo pro místní rozvoj působí v roli jakéhosi koordinátora (přená specifikace tohoto úkolu MMR zní „ústředním orgánem státní správy ve věcech ... politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor ...“¹⁰) v oblasti bydlení a bytové politiky. MMR řídí především Státní fond rozvoje bydlení, který vznikl na základě zákona č. 211/2000sb. V této oblasti nepůsobí Ministerstvo pro místní rozvoj jako jediné, ale zapojují se zde i další ministerstva.

„Ministerstvo financí (stavební spoření, daňové úlevy), ministerstvo životního prostředí (Zelená úsporám), ministerstvo práce a sociálních věcí (sociální dávky na

¹⁰ MMR. Koncepce a strategie. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Koncepce-a-strategie> [online]. c 2012. cit. [2012-12-26].

bydlení, příspěvek na úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu), ministerstvo vnitra (zabezpečení integrace azylantů)¹¹

Důležitost a význam bydlení stoupá, zejména v oblasti poskytnutí tepla, čím severněji, či studenější oblasti žijeme. Jiné důsledky má jistě bezdomovectví v rovníkových oblastech a jiné v severských zemích. Z tohoto důvodu počátky civilizace nacházíme právě v oblastech, kde nebylo třeba se chránit před nepřízní zimního počasí. Filosofická otázka, zda není třeba se přiklonit k životu s jednou bederní rouškou a meditací, (se současným přemístěním jižněji) je jistě zajímavá, ale sem nepatří. Náš filosofický problém leží v rovině jaké bydlení si pořídít a do jaké míry a na jak dlouho jsme ochotni snížit svoji životní úroveň právě pro splacení svého obydlí. Tato otázka je velmi složitá, protože zde vstupuje mnoho proměnných. Málo kdo vidí do budoucnosti, nevíme, kolik budeme mít dětí, nevíme, jestli náš případný v současné chvíli idylický vztah se nezmění ve „Válku Rosseových“, nevíme, zda budeme mít zaměstnání umožňující nám splácet hypotéku atd. Už jenom pohled do statistiky rozvodovosti je velmi varující. Protože v této práci chci poskytnout jakýsi základní návod jak se zachovat a rozhodnout při pořizování nemovitosti, nelze se vyhnout ani tomuto tématu. Jestliže kupujeme nemovitost jako partneři či novomanželé je naprosto nezbytné uzavřít smlouvu a velmi přesně specifikovat co, jak a kdy se stane při našem rozchodu. Bydlení si nepořizují jen mladí lidé, ale také nám během života může nastat situace, kdy je třeba typ bydlení nebo jeho velikost změnit. Protože každá změna (v oblasti bydlení) má velmi vysoké transakční náklady, je třeba se rozhodovat o to lépe a pokud možno co nejpřesněji vystihnou své potřeby současné, ale i budoucí, abychom se tomuto vyhnuli.

5 Analýza vnějšího prostředí

Na potenciálního pořizovatele jakéhokoliv bydlení působí mnoho faktorů vnějšího prostředí. Dva základní působící argumenty jsou bytová politika uplatňovaná státní správou a trh s nemovitostmi jako takový.

¹¹MMR. Koncepce a strategie. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Koncepce-a-strategie> [online]. c 2012. cit. [2012-12-30].

5.1 Analýza bytové politiky

Hlavní cíle bytové politiky specifikuje Ministerstvo pro místní rozvoj. V dokumentu Koncepce bydlení nalezneme tyto základní cíle:

„Z hlediska občanů je hlavním cílem bytové politiky

- *zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo,*
- *zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové nájemní výstavby,*
- *zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě opravách a modernizaci bytového fondu, trvalé zajištění nástrojů k financování bydlení dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce,*
- *aplikace pravidel společného trhu EU, zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor.“¹²*

Stát prostřednictvím MMR se snaží naplňovat všechny tyto body pomocí několika dalších organizací a ministerstev.

Zvyšování finanční dostupnosti lze rozdělit do několika oblastí. U skupin obyvatel s vyššími příjmy je to především daňová úleva v možnosti odečtu úroků od daňového základu, u středněpříjmových skupin, orientujícím se zejména na družstevní bydlení se jedná o poskytnutí zvýhodněných úvěrů pro družstva a dále pak státem (dnes již méně) podporované stavební spoření. U nejnižší příjmově postavené skupiny obyvatel je třeba vytvořit zcela nový zákon pro poskytování nájemného bydlení a vytvořit co nejlepší podmínky pro vznik takovýchto zařízení. Samostatně fungující příspěvek na bydlení je nedílnou součástí státní politiky, ale jako takový je značně demotivující a umožňující majitelům domů a bytů v odlehlých částech republiky, požadovat nesmyslně vysoké nájemné, které je pak těmto obyvatelům dorovnáváno.

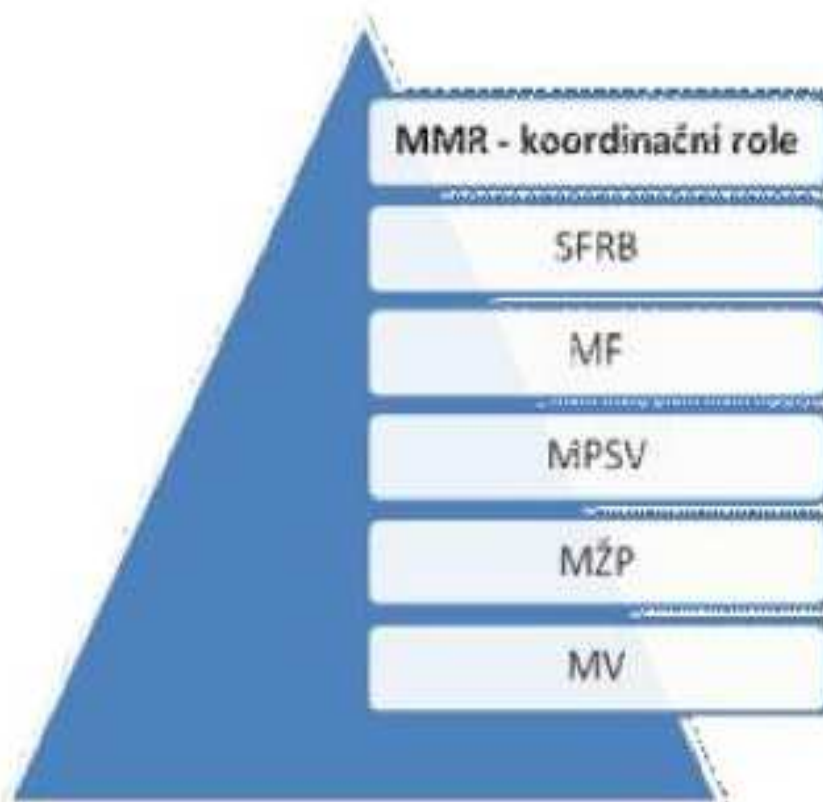
Vedle působnosti MMR a jím koordinovaných orgánů a dalších ministerstev (viz obrázek 1), působí nezastupitelně v oblasti bydlení také obce samotné. *„Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními*

¹²MMR. Koncepce a strategie. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Koncepce-a-strategie> [online]. c 2012. cit. [2012-12-30].

předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“¹³ Stát nemůže do působnosti obcí nikterak zasahovat a nedisponuje ani nástroji jak vymoci uskutečňování centrálně přijímaných opatření.

- **Koordinační role Ministerstva pro místní rozvoj**

Obrázek 1:



Zdroj: MMR¹⁴

¹³ § 35, zákona č. 128/2000 Sb. o obcích. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-obcich-obecni-zrizeni-do-samostatne-pusobnosti-obce-patri-zalezito.html>[online]. c 2012. cit. [2012-12-30].

¹⁴MMR. Koncepce a strategie. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Koncepce-a-strategie> [online]. c 2012. cit. [2012-12-30].

V oblasti zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě opravách a modernizaci bytového fondu byl využíván především **program Panel** vzniklý na základě Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády č. 152/2004 Sb., nařízení vlády č. 325/2006 Sb., nařízení vlády č. 118/2009 Sb. a nařízení vlády č. 310/2009 Sb. Na základě programu Panel, dnes nahrazen programem **Nový Panel**, při dodržení určitých podmínek, stát zaplatí část úroků z úvěrů poskytovaných Bytovým družstvům a Společenství vlastníků bytových jednotek.

Dalším nástrojem podpory státu je **Úvěr 300**, což je poskytnutí úvěru a pevnou 2% sazbou (tato sazba se nezdá příliš odlišnou od dnešních sazeb úvěrů, ale je třeba si uvědomit, že v době vzniku toho programu byl průměrný úrok vysoko nad 4%) a dalším benefitem v odpočtu 30 000Kč při narození každého dítěte. Bohužel například v roce 2011 byly alokované prostředky vyčerpány již v březnu a dále nebyl úvěr poskytován.

Dále Státní fond životního prostředí disponuje cca 20mld v rámci programu **Zelená úsporám**. Program podporuje instalaci zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, investice do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách u rodinných a bytových domů. Program je financován prostředky získanými z prodeje emisních povolenek.

Ministerstvo práce a sociálních věcí poskytuje finanční prostředky formou **Příspěvku na bydlení a Doplatku na bydlení**. Příspěvek na bydlení je adresná sociální dávka k úhradě části nájemného na přiměřené bydlení. Doplatek na bydlení je dávkou v hmotné nouzi. Oba příspěvky mají přesná pravidla, kdy, komu a za jakých podmínek mohou být přiděleny.

MMR v součinnosti se SFRB i MPS také pomáhá lidem zasažených povodněmi. Jedná se o poměrně širokou škálu adresných podpor ke zmírnění následků povodní, jako například: příspěvek na vybavení domácnosti, příspěvek fyzickým osobám v souvislosti s živelnou pohromou, zabezpečení náhradního ubytování, podpora zabezpečení základních životních potřeb atd.

5.2 Vývoj trhu s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi dělíme na trh:

S pozemky

Se stavbami

S nájmy

Důvod, proč pořizujeme nemovitost, či pozemek se může různit. Kupovat můžeme za účelem vlastní potřeby, za účelem dosahování pravidelné renty, ale také jako uložení volných finančních prostředků s vizí zhodnocení v čase budoucím. Nejčastější případ koupě bytu či rodinného domu je vyřešení své aktuální bytové potřeby.

- **Trh s pozemky**

Pozemek je jediný druh nemovitosti, který nelze reprodukovat. Pozemek můžeme pouze zhodnotit technicky, hospodárně a ekonomicky. Za určitých podmínek můžeme změnit účel pozemku, můžeme změnit jeho technické parametry, ale nikdy nezměníme jeho lokaci. Toto je třeba si dobře uvědomit, zejména řešíme-li koupí svojí aktuální bytovou potřebu koupí pozemku pro stavbu rodinného domu.

Stavební pozemky jsou samostatnou oblastí skýtajících mnoho specifík. Koupě stavebního pozemku představuje určitá rizika, nad kterými je třeba se dobře zamyslet, zejména jedná-li se o koupí pro potřebu řešení vlastního bydlení. Většina prodejců konkrétních stavebních pozemků se snaží využít synergického efektu, který spočívá v rozparcelování větší plochy a využití společných přípojek sítí. Paradoxně první kupující, mohou získat výhodnější cenu (s možností nejlepšího výběru), než kupující pozdější. Může to být například z důvodu obavy před prodejem všech pozemků v čase, nebo určitou nejistotou v oblastech technických a právních spojených s využitím pozemků (například určitá nejistota, že prodejce dodrží všechny závazky, jako vyjmutí z půdního fondu či instalace všech přípojek v daném termínu atd.). Změna charakteru pozemku je nejčastějším způsobem zhodnocení a nejtěžším úkolem makléřů. Samozřejmě zde bývalá orná půda nabývá násobných hodnot a tak vzniklý tlak na státní správu (ve smyslu změny na pozemky stavební), resp. změny územních plánů obcí je enormní. Z médií známe mnoho případů zjevné korupce v této oblasti (např.

z Karlových Var, kde si samotná vedoucí stavebního odboru, nechala zastupitelstvem schválit změnu charakteru svých pozemků se současným jejich prodejem).

Zemědělské pozemky jsou specifickou oblastí trhu a jejich cena je do velké míry dána politickým postojem a dotační politikou EU. Jedná se o velmi citlivou oblast a problematickou oblast a nelze ani predikovat jak se cena půdy bude vyvíjet. Z mého osobního pohledu je situace kdy zemědělec pouze mulčuje a prostřednictvím dotací za hektar a ekologické zemědělství (zemědělci samými nazývanou za nepěstování) je při dostatečné ploše polností prakticky bezpracně zabezpečen, velmi neblahá. Toto má za následek, že nejen cena ale i cena pronájmu je uměle navýšená.

- **Trh se stavbami**

Trh se stavbami není limitován jako trh s pozemky. Stavby mohou vznikat i zanikat, měnit velikost či dispozici. Samostatně obchodovatelnou je i část stavby a to i tehdy, když není výslovně uvedena v Katastru nemovitostí. Například družstevní byt je nedílnou součástí trhu se stavbami, a přesto v Katastru nemovitostí je uveden jako vlastník Družstvo.

Poptávka po stavbách není nekonečná. Má základní limity ovlivněné především demografickým vývojem, vnitřní a vnější migrací. Další zvyšování poptávky může vznikat vzrůstající životní úrovní, kdy obyvatelstvo zvyšuje své nároky na bydlení, nebo ve smyslu využívání volného času pořizují rekreační nemovitosti či ukládají volné finanční prostředky. V Praze lze pozorovat zdánlivě paradoxní jev, kdy dlouhodobě klesají ceny nájmu a současně stoupají ceny nemovitostí. V logice věci, by s klesajícím nájmem, mělo ubývat potencionálních kupců (budu li mít nízký nájem, nepotřebuji byt vlastnit) a tím by i ceny nemovitostí měly klesat. Avšak působí zde také otázka nabídky a poptávky a nabídka nájmu je také z důvodu ukládání přebytečných financí vysoká.

- Trh s byty

Samostatnou částí trhu se stavbami je trh s byty. Základní rozdělení trhu s byty:

- Praha
- Statutární města

- Lázeňská a rekreační města
- Okresní města
- Ostatní města a obce

Každý z výše uvedených trhů má svá specifika a vlastností. Trh s byty v Praze je velmi různorodý. Cenu velmi ovlivňuje poloha bytu, ve formě lokality (dobré čtvrti), výhled, stáří a stav bytu. Kupujícími v nejlukrativnějších lokalitách se často stávají cizinci nejen ze západní Evropy, ale i ze zemí bývalého Sovětského svazu. Dochází zde z důvodu nemožnosti centrum dále zastavovat, k velkému převisu poptávky nad nabídkou. A tak například zastavěním proluky Myšák ve Vodičkově ulici přesáhla cena za 1m² více jak 200 000Kč. To je prakticky desetinásobek průměrných stavebních cen bytů.

Samostatnou kapitolou jsou panelová sídliště. V Praze je skladba obyvatel na těchto sídlištích různorodá, ale naštěstí nedošlo na předpovědi, které tvrdili, že zde budou bydlet jen nejnižší sociální vrstvy. Bohužel, jsou města (Chomutov, Most atd.) kde tyto předpovědi naplněny byly a skladba obyvatel snižuje cenu těchto bytů takřka na nulu. Přesto si ve velkých městech panelová sídliště udržují přiměřenou sociální strukturu a jsou podstatnou částí bytového fondu ČR (kromě stávajících obyvatel se do nich stěhují příchozí čeští i cizí imigranti za prací, nebo mladé rodiny si je pořízují jako tzv. startovací byty). 33,6% bytů v obytných domech je panelového typu. Při tomto počtu bytů si nelze představit jeho nahrazení.

Vzhledem k demografickému vývoji obyvatel, kdy klesá porodnost a roste počet tzv. singles, je velmi pravděpodobné že poroste poptávka po bytech velikosti 2KK. Menší byty jsou nepohodlné a větší nepříznivé jak svojí cenou, tak i náklady. V budoucnu může ČR být zemí atraktivní pro emigranty z východních zemí a ti mohou ceny bytů zvyšovat. Ceny bytů jsou u nás oproti průměrným příjmům 3x vyšší než ceny ve státech bývalé západní Evropy. Je to dáno jednak silou ekonomiky a druhak nepřiměřeností zisku zdejších developerů (klasické chování developera je snaha o dosažení 100% zisku, zpravidla bývá schopen projekt realizovat jen z vybraných záloh a zbytek plateb je jeho zisk. Existují studie hovořící o přiměřené ceně za metr čtvereční a tato se pohybuje mezi 20 až 26000Kč. Skutečné ceny nabízené developerem jsou opravdu skutečně dvojnásobné). Ve svém důsledku za získání bydlení je zde občan

nucen odvést větší, než přiměřené množství práce odpovídající získanému statku. Je pravdou, že s příchozí krizí jsou developeři nuceni ceny snižovat, ale dle mého názoru jejich marže je pořád velmi vysoká. Proč jsou lidé ochotni platit tyto nepřiměřené investice má mnoho příčin a nelze na tuto otázku jednoduše odpovědět. Jistě bude mít svůj vliv velmi dobře propracovaná reklama a marketink, podpořená bankami a hypotečními ústavy, ale také neinformovanost a nejistota očekávání budoucnosti, kdy nabývá na významu pocit vlastního bydlení. Další důvodem bude také množství zahraničních investorů a jejich mnohem větší kupní síla. Jedinou obranou je nenechání se ovlivnit „reklamní masáží“ a snažit se získat co největší množství informací. V zajímavém protikladu jsou extrémně sociálně slabé skupiny obyvatel, kteří neuvažují o koupi bydlení, ale velmi umně využívají naší (i na evropské poměry) bohaté sociální sítě a v ní se vesele houpou. Zajímavost tohoto jevu spatřuji v tom, že logické očekávání, mám-li široce nastavenou sociální síť, je snížení počtu potencionálních kupců a vytvoření tlaku na snížení ceny bytů. K ničemu takovému ve skutečnosti nedochází. Pravděpodobnou příčinou bude nechuť pobírat dávky (tato nechuť je dána většině obyvatel, ale zdaleka ne všech) a pak rozdílný pohled na životní úroveň a filosofii života vůbec.

- **Trh s nájmy**

Trh s nájmy je specifickou oblastí, která se zpravidla chová zcela odlišně od trhu s nemovitostmi. Kupující nemovitostí jsou zcela jiní než potencionální nájemci ať už pozemků (například za účelem reklamy), nebo staveb. Chování trhu s nájmy bylo do nedávna pod vlivem regulace, která k datu 1. 1. 2012 byla ukončena. Postupně bylo regulované nájemné zvyšováno a tím došlo k velkému přiblížení s nájmy tržními.

Z dlouhodobého hlediska dochází k poklesu cen nájemného.

„• *Snížení počtu zahraničních pracovníků na vrcholových funkcích – podle informací dopravců je poměr odjíždějících a příjíždějících vrcholových pracovníků asi 4 : 1.*

• *Dostupnost hypoték i pro příjmové a sociální skupiny, které o těchto produktech dříve nemohli z různých objektivních nebo komerčních důvodů uvažovat.*

• *Parametry hypoték – výše splátek, která je obvykle nižší než výše nájmu.*

- *Psychologické faktory – vlastnictví bytu je obecně považováno za výhodnou investici.*
- *Deregulace nájemného, která vrhla na trh další byty“¹⁵*

Lze předpokládat, že tento trend bude pokračovat. Dnes již můžeme konstatovat, že zrušení regulace nájemného nepřinesla žádný větší problém a postupné přibližování přispělo k nenásilnosti tohoto kroku. Také lze předpokládat úbytek dlouhodobých pronájmů na úkor krátkodobých. Pozitivní vliv na nájemné bude mít nepochybně například dobrá lokace, dobří sousedé, dobrá dopravní obslužnost, kvalitativní vybavení bytu atd.

6 Swot analýza bydlení v ČR

Silné stránky	Slabé stránky
Existence finančních podpor pro revitalizace bytového fondu Existence podpor pro snižování energetické náročnosti staveb Úspěšné dokončení regulace nájemného bez sociálních nepokojů či dopadů	Velká různorodost podpor bydlení Překrývání jednotlivých podpůrných programů Velká obnova a změna legislativního rámce Nedostatek prostředků v jednotlivých fondech (předčasné vyčerpání financí) Velké množství zapojených institucí
Příležitosti	Ohrožení
Úspěšné další pokračování postupné rekonstrukce bytového fondu v původním vlastnictví obce (resp. státu) Zvyšování dostupnosti bydlení	Ekonomická recese (snížení kupní síly) Negativní demografický vývoj Nedostatek financí v důsledku snižování schodku rozpočtu

¹⁵ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Dostupné na: <ftp://195.122.199.200/Literatura/Anal%C3%BDza%20realitn%C3%ADho%20trhu%20Ort.pdf> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

7 Shrnutí základních kritérií pro výběr typu vlastnictví:

Při koupi nemovitosti za účelem řešení vlastní bytové situace je třeba učinit tato rozhodnutí:

- Druh vlastnictví
 - Koupě vlastní nemovitosti
 - Družstevní bydlení
 - Pořízení nájemného bydlení
- Cena, kterou jsme ochotni zaplatit
 - Jakou část ceny zaplatíme a jakou uhradíme pomocí hypotéky
 - Kolik jsme schopni splácet měsíčně
 - Jak dlouho jsme ochotni a schopni platit
- Typ bydlení
 - Rodinný dům
 - Byt
- Výběr místa bydlení
 - Centrum
 - Okrajová čtvrť
 - Vesnice

7.1 Druh vlastnictví

- **Vztah obyvatel k jednotlivým typům vlastnictví bytů**

Dle internetového výzkumu čtenářů stránek Hipoindeu, kde hlasovalo 1448 čtenářů, vyplývá velká oblíbenost bydlení v bytě osobně vlastněném. 1164 čtenářů hlasovalo pro možnost osobního vlastnictví 176 pro družstevní a 79 pro nájemné bydlení.¹⁶ To znamená, že více než 80% respondentů upřednostňuje bydlení ve vlastním bytě a naopak nájemní bydlení upřednostňuje pouze 5% respondentů.

¹⁶SVACHINA, Luboš. Dilema: Být nájemníkem, anebo vlastníkem? Dostupné na: <http://www.hypoindex.cz/dilema-byt-najemnikem-vlastnikem-nebo-druzstevnikem/> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

V evropském, ale i světové měřítku se jedná o unikátní odklon od nájemného bydlení k bydlení vlastnickému. Přitom nájemné bydlení je nezbytnou součástí sociální sítě a nemalá skupina obyvatelstva jí také využívá. Na druhé straně nesmíme zapomenout na obrovský vliv reklamy (vzpomeňme slavné Fordovo prohlášení, že měl-li by poslední dolar, dá 50centů na reklamu). A tak podbízení bank a hypotečních ústavů na každodenní mysl obyvatel nese své ovoce. Tyto instituce dobře vědí, že takto půjčené finance proti riziku jejich nedobytnosti tvoří velmi dobrý produkt.

7.2 Důvody k jednotlivým typům vlastnictví

- **Nájemné bydlení**

Nevýhoda nájemního bydlení je zřejmá. Tento typ bydlení je u nás v mnohem větší neoblíben, než si zaslouhuje. Opomíjíme skutečnost, že majitel nemovitosti je mnohdy slušným člověkem, který se si jistě váží slušného a platícího nájemníka. A přiznejme si, že v populaci je jistě větší než 5% skupina lidí, která není ochotná se vázat k mnohdy k více jak dvacetiletým závazkům a chce vésti život poněkud volnější a nespjatý s konkrétním místem pobytu. Další nemalá skupina obyvatel nemá potřebný příjem na to, aby dosáhla na hypotéku. Může to mít dva důvody, jeden je skutečně nedostatečný příjem a druhý je neprokazatelnost toho příjmu. Bohužel součástí naší ekonomiky je spousta profesí, kde občané přiznávají jen malou část (nebo vůbec žádnou) svých příjmů. Příkladem může být např. pohostinství, kde drtivá většina zaměstnanců oficiálně pobírá minimální mzdu a zbytek mzdy je jaksi vyplácen majitelem bez řádného zdanění. Když pomineme neduhy ve smyslu důchodu a malé nemocenské, tak dalším je nemožnost pro tyto občany žádat o hypotéku. Bohužel, toto jednání vychází často z obecného přesvědčení obyvatel, že neplacení daní je jakýsi hrdinský čin, nikoliv trestný jak je tomu ve skutečnosti. Je pravdou, že například ve skandinávských zemích platí občané velké daně, a jsou s tím svolní, protože dobře vědí, že jim budou formou různých podpor vráceny a nikdo je nerozkrade. Smutnou skutečností zůstává, že toto přesvědčení v kotlině české sdílet nelze.

Mezi uživateli nájemného bydlení je i nemalá skupina občanů vlastníci jinde svoje bydlení, ale nevyplatí se jim dojíždění za prací. V tomto případě, se jedná o poměrně

jednoduchou kalkulaci mezi nájemným a náklady na dojíždění. Nutno podotknout, že k nákladům na případné dojíždění je třeba přičíst také čas strávený na cestě samé. Na druhé straně celotýdenní absence může mít neblahý vliv na partnerské a rodinné vztahy. Tento nedostatek lze velmi obtížně finančně vyjádřit či jakkoliv predikovat jeho důsledky.

Pokřivené vztahy k majetku a přecenění vlastnictví staví nájemní bydlení do horšího světla, než si zasluhuje. Trh s nájmy byl uvolněn teprve před několika měsíci a zatím můžeme konstatovat, že nešlo k žádným sociálním exodům a je velmi pravděpodobné, že nájmy jako takové budou nadále klesat. Majitelé domů si jistě za více než 20 let po pádu komunismu uvědomili, že vlastnictví domu neslouží k rychlému zbohatnutí, ale že se jedná o dlouhodobou investici s přiměřeným příjmem, který je nutno částečně používat na revitalizaci nemovitosti. Během svého života máme různé nároky na bydlení, nejen prostorové, ale i dispoziční. Prostorové nároky se mění s počtem členů domácnosti a dispoziční například se snižováním pohyblivosti ve vyšším věku. Mnohem snáze se mění nájemní byt či dům, než prodávat vlastněný a pořizovat nový. I v případě cestování za prací je situace také mnohem jednodušší. Akt ukončení a uzavření nájemní smlouvy je administrativně nepoměrně jednodušší, než prodej a koupě. Patříme k zemím, kde se stěhování za prací prakticky neprovádí, na rozdíl například od USA, kde toto je součástí běžného života. Je pravděpodobné, že v budoucnosti se i tomto ohledu budeme podléhat globalizaci celého světa a cestovat za prací nejen v rámci ČR. Ale je také možné, že životní styl občanů české republiky je natolik odlišný (např. od USA), že nikdy nenabude stěhování za prací většího měřítko. Styl, kde osobní vztahy s okolím (ať už rodinné, kamarádské, sportovní či jakákoliv zájmová činnost provozovaná skupinově) jsou natolik významné, že zabrání ve změně bydliště.

- **Družstevní vlastnictví**

Při koupi bytu většinou potencionální kupec stojí před rozhodnutím, zda koupit byt v družstevním či osobním vlastnictvím. Dříve se uváděl rozdíl v ceně mezi 5ti až 10%, ale tento rozdíl se v okamžiku kdy některé hypoteční ústavy začaly poskytovat úvěry i

na byty družstevní snížil na často procentuálně nevyjádřitelnou hranici. Maximální výše je v řádu jednoho či několika procent. Poměrně malé procento respondentů upřednostňuje bydlení družstevní. Toto je ale dáno, podotýkám dle mého osobního názoru, jednak neznalostí rozdílů mezi družstevním a osobním bydlením a druhá chybějící (v tomto typu vlastnictví nenaplněnou) již zmíněnou touhou vlastnit. Když se podívám na rychlost koupě, jednoznačným favoritem se stane byt družstevní. Není třeba zde čekat na poměrně zdouhavý zápis do Katastru nemovitostí. Dalším argumentem pro koupi bytu družstevního je právě ono nezapsání do katastru nemovitostí. To ačkoliv to tak na první pohled nevypadá, přináší své neopominutelné výhody. Například, nikomu tuto situaci nepřeji, ale nejsme vlastníky nemovitosti, pouze fiktivně vlastníme družstevní podíl, a tudíž náš byt se nemohl stát předmětem exekuce (bohužel od 1. 1. 2013 platí novela č. 396/2012 exekučního řádu a exekutorovi umožňuje postihnout člena družstva (dlužník) exekucí jeho družstevní podíl bude vydražen za tržní cenu. Dále exekutorům přibyla možnost správy, tedy pronájem bytu a dále můžou vypovědět a uzavřít nové smlouvy na dodávky energií atd.). Taktéž například při složité životní situaci je vlastnictví bytu překážkou pro pobírání sociálních dávek (kde je podmínkou nemajetnost) a toto členovi Bytového družstva nehrozí, protože jak jsem již zmínil v podstatě nevlastní nic. Ze své zkušenosti vím o případu, kdy se družstevnice převodem bytu do osobního vlastnictví dostala do velmi svízelné finanční situace. Družstevní vlastnictví skýtá i svoje velké nevýhody. V případě, že vedení družstva se bude chovat nezodpovědně, můžou se družstevníci v krajním případě o své byty přijít (přesněji řečeno, družstvo je vlastníkem bytů a ty se mohou stát předmětem konkursní podstaty, a ty správce konkursní podstaty prodá, případnou nadhodnotu družstevníci obdrží ve formě vyrovnání, a dále budou pouhými nájemníky nového nabyvatele. Nutno poznamenat, že cena, za kterou budou byty prodány, se bude velmi lišit od skutečné tržní ceny bytů). Toto u bytu v osobním vlastnictví nehrozí.

Porovnání složitosti řízení a ovlivňování dění v Družstvu družstevní a Společenství vlastníků bytových jednotek, leží výhoda opět na straně Družstva družstevníků. Z mého dlouholetého působení v obou funkcích toto mohu spolehlivě konstatovat. A nemám na mysli pouze rozhodování o věcech spojených se správou a řízením bytového domu, ale také věci chování jednotlivých bydlících a možnosti jejich ovlivňování. Uvedu dva základní příklady. V okamžiku kdy družstevník vytrvale a soustavně porušuje domovní

řád (např. rušením nočního klidu) máte možnost, za určitých zákonem stanovených podmínek v souladu se stanovou, onoho družstevníka vyloučit z družstva. Tuto možnost, v okamžiku kdy žijete ve Společenství vlastníků, nemáte a možnost působení na takové bydlícího (či skupinu bydlících) je téměř nulová. Nedisponujete prakticky žádným prostředkem. Podobná situace je v případě neplacení do fondů oprav a jiných. V případě družstevníka máme opět velký nástroj v možnosti vyloučení z družstva. V případě neplacení vlastníka je cesta k dosažení nápravy velmi složitá a plná úskalí. Už jenom její začátek, kdy Vám musí neplatič písemně uznat svůj dluh vůči společenství je krokem těžko proveditelným. Ale i když neplatič toto učiní, další cesta k domožení se dlužných prostředků je velmi trnitá.

Další výhodou družstevního vlastnictví je v případě dědictví. Dědí se tzv. družstevní podíl (záleží na notářském zápisu při řešení dědictví zda je cena „členských práv a povinností“ zahrnuta v tržní hodnotě) a ten jakožto věc bez hodnotná, nepodléhá dani (zde připomínám vyjádření ministra financí Kalouska, který do budoucna chce prosadit dědickou daň zvýšenou na 9,5% a zrušit dosud platnou výjimku pro přímé příbuzné v 1. a 2. skupině). Nutno racionálně přiznat, že osvobození od daně dědické a darovací v ČR je spíše výjimkou a ve zbytku Evropy se tato daň běžně platí. Samozřejmě nespornou nevýhodou je nemožnost tento typ dědictví rozdělit mezi jednotlivé dědice či uzavření závěti, kde toto můžeme u bytu v osobním vlastnictví učinit, nikoliv tak v případě bytu družstevního, který mohou (resp. družstevní podíl) dědit nejvýše dva lidé a to v pouze v případě, že jsou manželé.

Malou a velmi nepodstatnou výhodou je že člen družstva neplatí daň z nemovitosti. Malost či nedůležitost této výhody spočívá pouze v tom, že družstevník nemusí podávat na FÚ přiznání k dani z nemovitosti (podává se pouze jednou při nabytí bytu či převodu z družstevního na osobní vlastnictví). Daň jako takovou v plné výši za něj odvádí družstvo, takže k žádné finanční výhodě či újmě nedochází. Pouze když jsou byty převedeny z Družstva družstevní, do rukou jednotlivých majitelů bytových jednotek, samozřejmě při současném vzniku Společenství vlastníků bytových jednotek, dojde vlastně k rozdělení této daně na jednotlivé vlastníky bytových jednotek.

Z výše uvedeného je patrné, že družstevní vlastnictví má své velmi podstatné výhody, které jsou často opomíjené v jakési již zmíněné touze vlastnit a obecně nedůvěře v akt spravování další právnickou osobou, která má poměrně velké

pravomoci. Po všech mých dlouholetých zkušenostech musím jednoznačně konstatovat, že hlediska vedení, ovlivňování chování a vymahatelnosti pohledávek je Družstvo družstevníků mnohem méně oblíbeným typem vlastnictví, než si zaslouží. Základní věcí je v tomto ohledu zjištění, jakým způsobem je Družstvo vedeno. Každému kupci bych doporučil návštěvu schůze předsednictva, společně s prodávajícím a nahlédnutí do účetnictví družstva. Snadno lze též zjistit jaké má družstvo pohledávky a závazky z roční uzávěrky. Základní informace o zástavě (myšleno ručením Družstva za úvěry) lze zjistit též z výpisu Katastru nemovitostí. Kvalitní realitní kancelář zpravidla všechn tento výzkum provede za nás.

- **Osobní vlastnictví**

Kde se bere tak silná preference bydlení v osobním vlastnictví? Při hlubším zamyšlení spatřujeme tři základní důvody. Prvním důvodem je pokřivený vztah mezi majitelem nemovitosti a nájemníkem. Z doby 40 let komunismu v mnohých občanech přetrvál názor, že vlastník nemovitosti je jakýsi zlý kapitalista, jehož jediným cílem je obírat, toho času chudého nájemníka, a žít na jeho úkor. Další důvod je touha cosi vlastnit. Cosi svého, vlastního, nezcizitelného, hmatatelného. A posledním hlavním důvodem je ekonomický kalkul, kdy ceny tržního nájemného se příliš neliší od splácení hypotéky. Od placení hypotéky (kde víme, či lépe vidíme jasný konec) je placení nájemného nekonečným příběhem.

Výhodou pro Osobní vlastnictví bytu je možnost vlastnit bytovou jednotku v jakémkoliv poměru s další osobou či osobami. Toto u družstevního vlastnictví není možné, tam družstevní podíl vlastní jedinec (maximálně rovným dílem manželé). U bytu v osobním vlastnictví může například dvojice rozdělit jeho vlastnictví na libovolný podíl, např. dle vložených prostředků. Byt v Osobním vlastnictví také může sloužit jako zástava při pořízení dalšího nemovitého, ale i movitého majetku. Samozřejmě toto lze využít, pokud není zatížen dalšími závazky, resp. pouze do reálné výše rozdílu mezi skutečnou hodnotou a závazky. Tato výhoda na první pohled nevypadá jako příliš významná, ale můžeme se v životě dostat do situace, kdy se opravdu významnou stane. Například při potřebě nákladného léčení či nutné pomoci svým nejbližším v opravdu těžké životní situaci, kde nám finance mohou velmi pomoci.

Další důležitou výhodou je možnost, bez souhlasu Společenství vlastníků bytových jednotek, byt pronajmout či v něm např. zřídit sídlo firmy. Zpravidla už při koupi bytu víme, zda v něm budeme bydlet či ho kupujeme jako investici a budeme ho pronajímat. V druhém zmíněném případě, v okamžiku kdybychom zakoupili byt družstevní, je třeba zjistit postoj družstva k pronajímání bytů nebo raději zakoupit byt ve SVJ kde nám tato starost zcela odpadá.

V dnešní době hypoteční ústavy poskytují už své produkty i na koupi družstevního bytu. Ale je třeba si uvědomit, že v případě koupi bytu družstevního zpravidla požadují jako zástavu jiný majetek. To může být pro mnohé nové nabyvatele problém. Při koupi bytu v osobním vlastnictví zpravidla ručíme nemovitostí vlastní a tato starost (čím dalším ručit) nám odpadá.

Nespornou obrovskou výhodou osobního vlastnictví je, že na rozdíl od bytu vlastněného družstvem, o tento nemůžeme přijít špatným hospodařením vedení společenství. Vedení Společenství vlastníků bytových jednotek je jednak ze zákona pojištěno proti vzniklým škodám a druhak nikterak nedisponuje právem k bytům jím spravujícím. Nemůže si vzít úvěr či použít byty jako zástavu či změnit účel stavby atd. Resp. může, ale za přesně zákonem vymezených podmínek a v žádném případě bez souhlasu vlastníků samotných. Představenstvo SVBJ na rozdíl od Družstva družstevníků, pouze spravuje bytový fond (ať již samo nebo prostřednictvím někoho jiného) a zajišťuje chod a správu nemovitosti jako takovou. Není zapsáno v katastru nemovitostí jako vlastník, ale tam jsou uvedeni jednotliví vlastníci bytových jednotek. Je zapsáno pouze v Obchodním rejstříku, kde je jmenovitě uveden předseda, místopředseda a jednatel či jednatele.

Koupě bytu do osobního vlastnictví bude mít trvale své příznivce, ale měli by se rekrutovat ze střech a vyšší příjmové kategorie. Určitě není správné, aby si byt pořizovali nejslabší příjmové skupiny a potom se dostaly do existenčních potíží se splácením hypotéky. Mediální a reklamní kampaň vychvalující hypotéky si bohužel nachází i své zákazníky v jiném segmentu, než by měla. Důsledky zhroucení hypotečního trhu, jsme mohli pozorovat v USA před několika lety, jako začátek velké krize. Dobře zvažme naše možnosti, 20 a více let je dlouhá doba a jak praví Egypt'an Sinuhet „Nikdo neví, co přinese zítřejší voda Nilu.“

7.3 Cena bydlení

Maximální cenu, kterou jsme ochotni zaplatit za nové bydlení, můžeme do jisté míry zjistit dle návodu, který používají banky ke stanovení maximální výše hypotéky, kterou připočteme k našim uspořeným prostředkům (tedy pokud tyto vůbec existují). Základním údajem bude doba splácení. Náš věk, se stává limitem ze strany jedné (těžko hypotéku splácet z důchodu, i kdyby s tím banka byla svolná ☺) a na straně druhá doba, kterou jsem ochoten splácet hypotéku. Splátky hypotéky je pro většinu z nás podstatnou částí našeho příjmu a je třeba si uvědomovat, že náklady spojené s našimi potomky porostou a naše cena na trhu práce nemusí souběžně vzrůstat, může i naopak klesat. Orientační výpočet není složitý, vychází z předpokladu zůstatku několika násobku životního minima po zaplacení splátky hypotéky. V současné době je úročící procento u hypoték velmi nízké (kolem 3%), ale vznikají nám další náklady, na které je třeba pomyslet. Jednak jsou to nechvalně známé poplatky banky (za vedení a správu hypotečního účtu) a druhá náklady na pojištění ať už životní nebo hrazení hypotéky při ztrátě zaměstnání atd. Vzhledem k vysokým, již zmíněným transakčním nákladům změny bydlení, není dobré uchýlit se k bydlení natolik levnému, aby se stalo v blízké době nevyhovujícím.

Važme proto dobře, nezapomínejme na to, že náš příjem může být proměnný v čase, že dokonce můžeme o zaměstnání přijít a že jak jsem již zmínil, velmi výjimečně naše cena na trhu práce s přibývajícím věkem poroste a naopak zcela jistě přijde doba, kdy bude velmi pravděpodobně klesat.

7.4 Externality ovlivňující cenu nemovitosti

Cenu nemovitosti ovlivňuje velké množství faktorů. Na první pohled cenu ovlivňuje pouze velikost a místo. Ale tak to zdaleka není. Cenu ovlivňuje i nejbližší okolí ve smyslu sociální vybavenosti, možnosti dopravy, ale i mnoho jiných negativních i pozitivních externalit. Vzpomeňme na případ Matiční ulice, kde se rodinné domy staly naprosto neprodejnými. I blízkost hlučných (i například letišť, či dálnice) či ovzduší znečišťujících provozů může velmi snížit cenu nemovitosti. Taktéž nebezpečné a potenciaálně nebezpečné provozy v blízkosti se jistě negativně promítnou do ceny.

Naopak v tomtéž domě může cenu velmi ovlivnit například krásný výhled do krajiny, na město či řeku. I prestiž místa má obrovský vliv na cenu nemovitosti či cenu pronájmu. Vzpomínám na vyjádření známé francouzské kosmetické firmy, která prohlásila, že buď budou mít obchod na Pařížské ulici, nebo žádný. Všechny tyto faktory ovlivňují významně cenu a některé mohou nastat až v pozdější době. Toto lze zpravidla zjistit v územním plánu obce, ale i ten je v čase proměnný, takže úplnou jistotu nám neposkytne. Ale přesto je na místě mu věnovat velkou pozornost.

7.5 **Jaký typ bydlení zvolit**

Každý člověk je jiný, nelze dát universální návod na žádnou lidskou cestu, ani na to jaký typ bydlení zvolit. Lze pouze udělit radu pro toto rozhodování. Každý z nás máme jiné priority a hodnoty. Hodnota druhu a typu bydlení je jistě jednou z nejdůležitějších, ale v rovině uspokojení základní lidské potřeby, naprosté většině z nás, nám nepochybně stačí jedna místnost, teplo, postel a základní vybavení. Někomu z nás stačí byt, jiný si nedovede život v bytě bez vlastní zahrádky s běžajícím psem představit. Při rozhodování jak velké bydlení a jakého typu a kde je třeba dobře vážit, zda jít cestou pořízení bydlení za které budeme platit následně velkým množstvím práce na úkor svého volného času. Volného času, který může být věnován rodině a vztahům o které právě tím můžeme přijít.

Jsou zde i jiné argumenty, které nelze pominout. Člověk je pevně spojen s místem svého narození a utrpení s vykořeněním z rodné hroudy, najdeme u mnohých emigrantů, resp. v literatuře popisující tento pocit. Ale i pouhý posun o několik desítek km, může mít negativní dopad na kvalitu našeho života. Je něco zcela jiného mít své rodiče na druhém konci malé obce, či městské čtvrti a například pouze 20km daleko. A opět jsme u lidské individuality. Někdo je natolik rodinný typ, že je nedílnou součástí jeho života rodina, rodiče a jiné sociální vazby, někdo se spokojí s vánoční návštěvou. V tomto ohledu nelze udělit žádnou relevantní radu, každý z nás musí vědět o svých prioritách.

7.6 Město či venkov

Jednou ze základních otázek, na kterou je třeba hledat odpověď, zda bydlet blíže centra města či ve vzdálenější oblasti. Zejména pro mladé lidi je určujícím faktorem cena a proto se nám zde spojují odpovědi na dvě otázky, protože dnes v případě, například Prahy, respektive pořízení nového bytu v širším centru, je cenově velmi podobné domu v blízkém okolí města. Takže se ptáme, zda bydlet v bytě v širším centru v bytě, nebo rodinném domě v příměstské oblasti? Bydlení v rodinném domu má své nesporné výhody. Nemáme přímé sousedy, nevlastníme společný majetek, prostory a pozemky, nemusíme se účastnit na společném rozhodování vlastníků či družstevníků, máme vlastní zahrádku atd. Ale máme tu i nesporné nevýhody. Tak zvané sídliště naležato, jsou často pouhými noclehárnami pro své obyvatele, ale za největší problém těchto nově vzniklých prstenců skoro u každé obce přiléhající k větším městu, lze považovat něco jiného. Největší problém je nedostatečná sociální vybavenost a nutnost dojíždění do města. A tento problém je velmi znásoben počtem dětí a následnou rolí matky. Matky, která je odsouzena do jakési role přepravce dětí do školek, škol, kroužků, k lékaři atd. A v tomto ohledu je třeba, aby si zejména ženy rozmyslely, zda jsou schopny a ochotny tuto roli po mnoho let snášet. Jsou jistě mezi námi ženy natolik rodinného typu, že jsou ochotny pro své potomky obětovat kariéru a věnovat se vození dětí do všech možných institucí a zbytek času věnovat péči o dům a zahradu. Jsem bytostně přesvědčen, že těchto žen není takové množství, jaké je množství nově vznikajících domků tohoto typu.

Jsme svědky velké sociální exkluze v těchto oblastech a náprava je velmi těžká. Ani pozice otce v tomto případě není jednoduchá, ztrátou příjmu matky je často nucen více pracovat a čas strávený se svojí rodinou je ještě ochuzen o čas strávený na cestě do a ze zaměstnání, který by v případě bydlení ve městě mohl využít jistě lépe. Situace jistě není všude stejná, ale současný stav urbanismu v ČR není bohužel na úrovni jiných vyspělých evropských států. Sociologové nazývají území, marginální upadající zónou, to jest zónou, kde sice vzniká ubytovací kapacita, ale nevzniká současně dostatečně rychle, nebo často vůbec, sociální vybavenost. A samozřejmě nejde jen o obchod či hostinec, ale o ostatní vybavenost, jako je lékař, sportoviště, kulturní zázemí, například lidové školy umění, divadla, kina atd. Nad těmito výše uvedenými skutečностями je třeba

se dobře zamyslet a zohlednit toto v rozhodování dům či byt. A v případě rozhodnutí pro dům, je třeba o zvolené lokalitě získat s maximálním množstvím informací o její budoucnosti s využitím všech dostupných zdrojů (jako např. Územního plánu obce).

Zvažme proto dobře všechny výše zmíněné argumenty a pokusme se co nejlépe vcítit do budoucnosti nejen své osobní, ale i našich nejbližších. Domek, zahrádka, krb, letní posezení, bazén jsou často lákavějšími argumenty, než nastalá skutečnost. Skutečnost, kdy pečíte o tyto statky, strávíme tolik času, že na jejich odpočinkové využití vlastně nedojde.

7.7 Velikost bydlení

Určení velikosti bydlení úzce souvisí s jeho cenou. Lze doporučit, aby bydlení obsahovalo minimálně tolik obytných místností, kolik lidí bude v bytě či domě bydlet. Tomuto asi nelze vyhovět s přibývajícím počtem dětí, ale v případě dospělých jistě ano. Musíme, pokud je to možné, k tomuto rozhodnutí opět pohlédnout do budoucnosti. Vzhledem k již zmíněným vysokým nákladům, nejen finančních ale i psychických, je dobré odhadnou alespoň budoucnost v počtu bydlících v nejbližším časovém horizontu, řekněme pěti let. Na druhou stranu pokud jsme takzvaně singl, tak asi nebude zásadním problémem pořídit malý byt a v případě založení rodiny jej změnit za vhodnější velikost a typ ubytování. Stěhování jedince je něco zcela odlišného od stěhování rodiny.

8 Rozhodování o bydlení

8.1 Celkové náklady bydlení

Rozhodnutí o tom jaké bydlení pořídit začíná vždy u financí. Úplně první rozhodnutí je zda koupit nemovitost (ať už byt či RD) nebo si ji pouze pronajmout. Do finanční úvahy, zda vstupuje fakt naší vazby na místo resp. pravděpodobnost možnosti stěhování z jakýchkoli důvodů, ale nejčastěji za prací. Nejčastější chybou potencionálních kupců nemovitosti se stává opomenutí dalších nákladů, kromě splátky hypotéky. Nesmíme opomenout náklady na bydlení (vytápění, elektrické a jiné energie,

plyn, daň z nemovitosti, internet atd.), fond oprav, pojištění nejen nemovitosti vlastní, ale i například životní či proti ztrátě zaměstnání. Otázka bydlení je pro každého z nás velmi zásadní a důležitá. Chybné rozhodnutí je o to bolestivější, že nákladu na jeho nápravu jsou velmi vysoké. V době kdy cena nemovitostí v podstatě rovnoměrně stoupala, byla v tomto ohledu situace mnohem lepší. Ale v dnešní době kdy ceny nemovitostí (i když velmi mírně) klesají, a úroková míra hypoték klesá výrazně je velmi problematické, až nemožné, prodat nemovitost bez ztráty po krátké době po jejím pořízení.

8.2 Suma a úroky

V okamžiku kdy správně usoudíme, že naše příjmy umožňují obětovat bydlení námi definovanou částku, je třeba učinit další rozhodnutí a to jak dlouho jsme schopni, přesněji ochotni tuto sumu splácet. Je třeba si uvědomit, že s přibývajícimi roky splácení se částka snižuje pomaleji, než by zdánlivě odpovídalo, protože nám stoupá částka zaplacená na úrocích (podrobněji níže). O zaplacené úroky si lze snížit základ do maximální výše 300 000Kč ročně, ale již je v návrhu zákona snížení této částky na pouhých 80 000Kč a je velmi pravděpodobné, že toto začne platit již od roku 2014.

Poznámka: Na tomto místě si dovolím osobní poznámku. Stát jako takový si usurpuje právo měnit různé daně a zákony v čase. Proto se stává, že například zatížil daní stavební spoření (a to v podstatě zpětně, tj. i u starých již uzavřených smluv) a ještě zatížil 15% zdaněním úroky ze stavebního spoření. A podobná situace vznikne s odpočtem úroků od základu daně. Nepřijde mi správné měnit smluvně zakotvená pravidla během hry, ale jak říká známý český velikán, můžeme protestovat, můžeme dokonce i nesouhlasit, ale to je tak všechno co můžeme dělat. Jediné co mohu všem doporučit je, aby s podporou státu, v žádné formě nepočítali a byli smířeni, že náklonnost governmentu je nestálá a v čase proměnná.

8.3 Velikost nemovitosti, cena m²

V následném kroku si budeme vybírat druh vlastnictví (tedy v případě, že jsme se rozhodli pro koupi bytu) velikost a umístění kupované nemovitosti. Nejčastější druh

pořizovaného vlastnictví je koupě bytu ve Společenství vlastníků jednotek. Vlastnictví družstevní je opomíjené přestože má své nesporné výhody.

Velikost pořizovaného bydlení je důležitým parametrem. Cena bydlení za m² čtvereční klesá s velikostí. Nejdražší jsou byty malé. Toto je také (kom fakt, že každý byt má vlastní sociální zařízení, které je plošně dražší, než ostatní plochy) způsobeno prudkým nárůstem tzv. singles, kteří zvyšují poptávku po malých bytech. Při určení konkrétní velikosti bytu, vzhledem k tomu, že cenový rozdíl mezi družstevním a osobním vlastnictvím, je v podstatě zanedbatelný, naše maximální cena nám v dané širší lokalitě určí vzdálenost od centra. V případě, že jsme se například dostali dále od centra, než jsme očekávali, doporučuji raději zmenšit velikost bytu, než zvyšovat cenu kupované nemovitosti.

8.4 Výše hypotéky – doba splácení

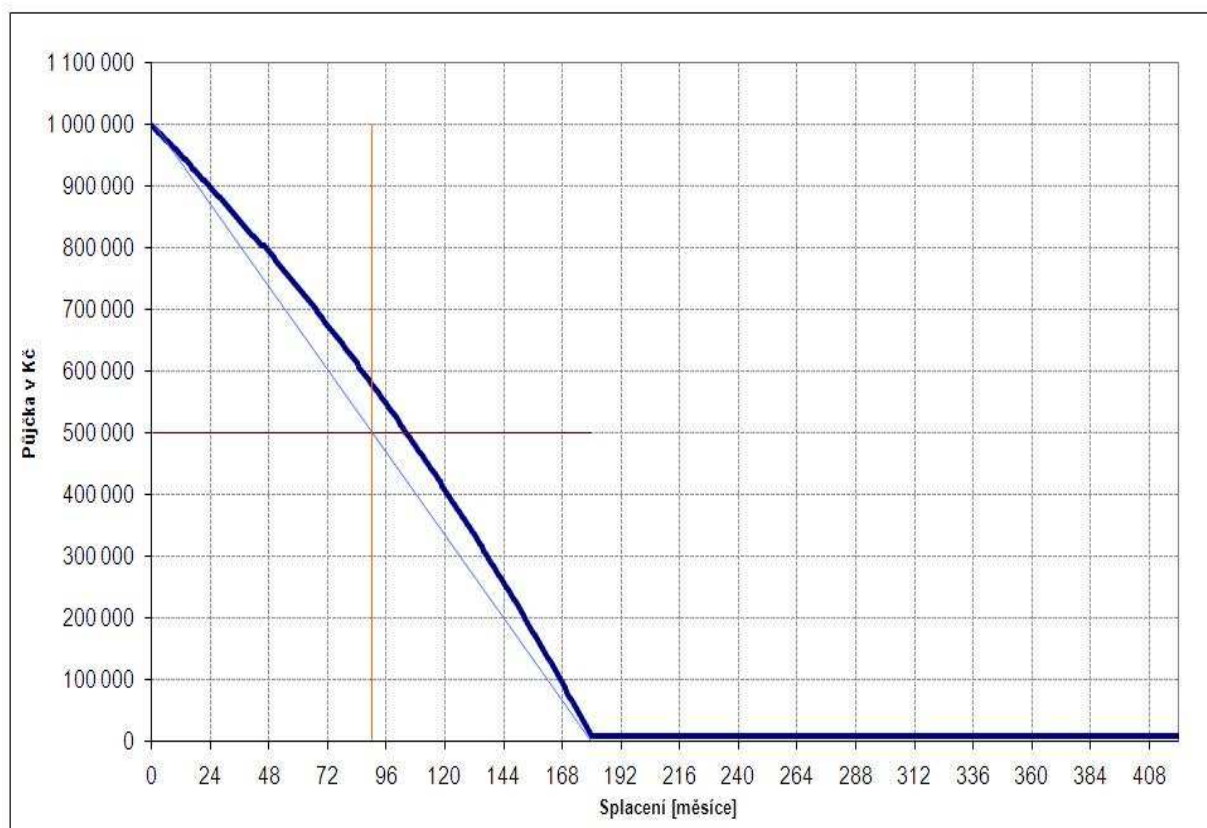
Maximální výši hypotéky nám výrazně ovlivňuje délka splácení. Nejlépe toto demonstrovat graficky. Vybral jsem 4% úrok, který je samozřejmě vyšší než současná sazba, ale tento úrok byl zvolen, vzhledem k celkové délce hypotéky. Ve skutečnosti, kdybychom dnes chtěli 15 let trvající fixaci, úrok by byl ještě vyšší.

SPLÁTKY HYPOTÉKY GRAFICKY

Vstupní údaje	částka	1 000 000
	počet let splácení	15
	úrok	4,00

měsíční splátka	7 396,9 Kč
-----------------	------------

Poznámka: Výpočet nebere v úvahu, poplatky za správu účtu, pojištění.



Graf 2: Hypotéka na 1 000 000Kč splácená 15let ¹⁷

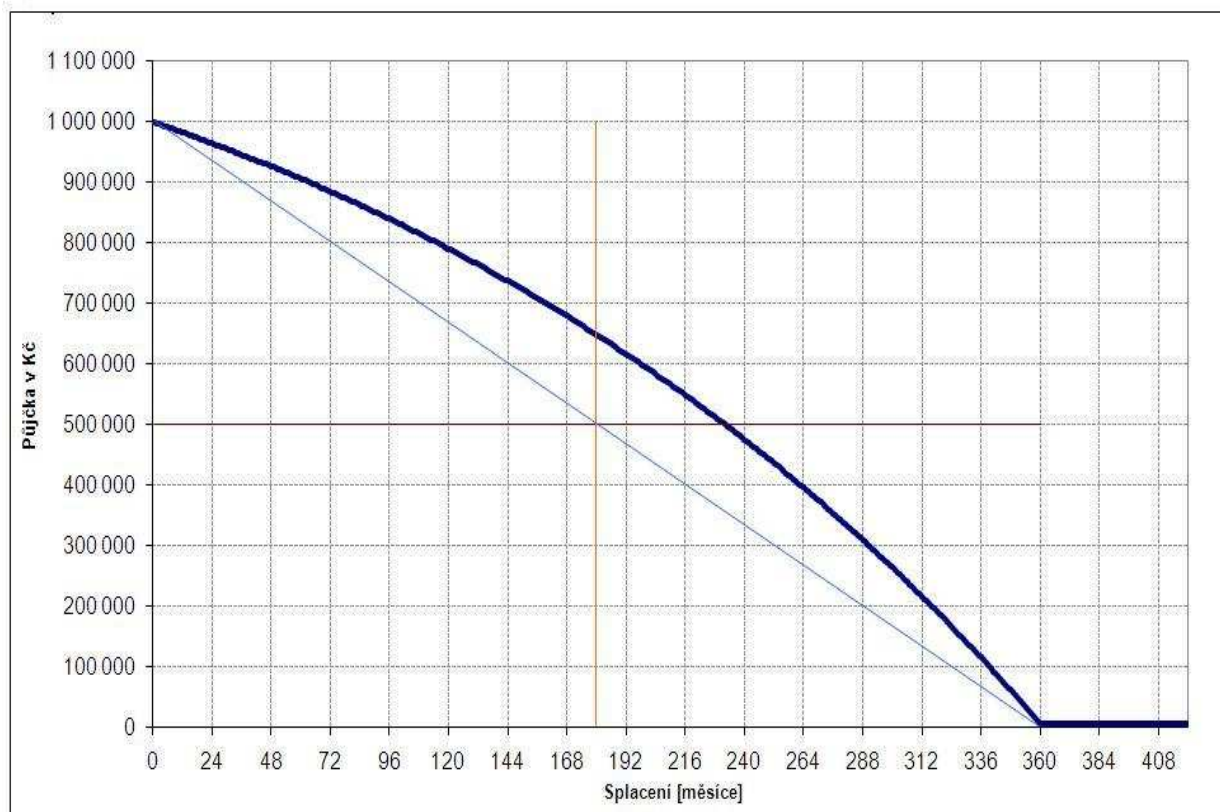
¹⁷SFINANCE.CZ. Hypoteční kalkulačka. Dostupné na: www.office.lasakovi.com/excel/prakticke-priklady/ms-excel-splatky-uveru-graficky/[online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

SPLÁTKY HYPOTÉKY GRAFICKY

Vstupní údaje	částka	1 000 000
	počet let splácení	30
	úrok	4,00

měsíční splátka	4 774,2 Kč
-----------------	------------

Poznámka: Výpočet nebere v úvahu, poplatky za správu účtu, pojištění.



Graf 3: Hypotéka na 1 000 000Kč splácená 30 let ¹⁸

Pro srovnání jsem vybral záměrně částku 1 000 000Kč, aby šlo snadným násobením sumy přizpůsobit skutečné výši hypotéky. Z grafů je vidět nepoměr v prodlužování splátek a snižováním splátky. Když tuto konkrétní hypotéku budeme splácet 15 let, měsíční splátka bude bez 3Kč činit 7 400Kč. Když dobu splácení zdvojnásobíme, neklesne splátka na polovinu což je 3 700Kč, ale pouze na 4 774Kč, což je o 1000Kč více, než by odpovídalo triviálnímu lineárnímu dělení. Je to samozřejmě způsobeno, delší dobou splácení a tudíž větší částkou zaplacenou na úrocích. Absolutní rozdíl mezi oběma příklady činí rozhodně nezanedbatelných

¹⁸ SFINANCE.CZ. Hypoteční kalkulačka. Dostupné na: www.office.lasakovi.com/excel/prakticke-priklady/ms-excel-splatky-uveru-graficky/ [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

387 270Kč. Ze srovnání je jasné patrné, že hypotéky výrazně převyšující 20 a více let splácení, jsou velmi nevýhodné. Tato nevýhodnost je ještě zvětšena o další poplatky (například kontroverzní poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru) a náklady (pojištění neschopnosti splácet či životní) spojené s hypotékou.

9 Druhy vlastnictví domů a bytů v české republice.

Naprostá většina rodinných domů má svého vlastníka. U bytů je situace mnohem složitější. Byty vlastní právnické a fyzické osoby. Obce a družstva jsou považovány za právnickou osobu. Osobní vlastníci bytů jsou zpravidla sdružení ve Společenství vlastníků bytových jednotek. Toto společenství je také považováno za právnickou osobu.

Základní typy bytových jednotek v ČR z pohledu typu vlastnictví:

- Bydlení v nájmu (Byt vlastní Obec či vlastník – majitel zpravidla celého domu)
- Bydlení jako člen Bytového družstva
- Bydlení v bytě v osobním vlastnictví (Společenství vlastníků bytových jednotek)
- Ostatní bydlení (kombinace výše uvedeného v jednom bytovém domě).

9.1 Bydlení v nájmu:

„Obce samostatně hospodaří s domy a byty, které jsou v jejich vlastnictví. Působnost obcí upravuje zákon o obcích, pronajímání bytů upravuje občanský zákoník. Obec si může stanovit další pravidla pro pronajímání bytů.

Obecní byty jsou vždy nájemní. Lidé, kteří v nich bydlí, mají s obcí uzavřenou nájemní smlouvu a platí nájemné.“¹⁹.

Ještě v roce 2008 Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo větu: „V obecních bytech obvykle bydlí nájemníci mnoho let, i po několik generací, protože tyto byty jsou

¹⁹BYDLENÍ (MMR): Bydlení v České republice, ISBN 978-80-87147-09-9

považovány za nejstabilnější a přitom levné bydlení.“²⁰ Nutno podotknout, že s touto větou dnes již těžko můžeme souhlasit (a výše zmíněný výzkum toto potvrzuje pouze 5% preferencí nájemného bydlení). Postupné uvolňování, resp. zvyšování ceny tzv. regulovaného nájemného, vedlo ke sblížení cen tržních a regulovaných a o levném bydlení již těžko můžeme hovořit. Nesporně velkým kladem uvolňování, či sblížení regulovaného a tržního nájemného je nastolení rovných podmínek pro trh s byty jako takovým. Každá regulace a tuto nevyjímaje přináší pokřivení cen a tím vzniká prostor pro korupci. Jistě si mnohý z nás vzpomíná na přidělování obecních bytů z dob, kdy nájemné bylo opravdu velmi nízké a neblahou úlohu bývalé slavné organizace zvanou OPBH zabývající se provozem a údržbou tehdejšího státního bytového fondu.

9.2 Bydlení v Bytovém družstvu:

Druhou formou vlastnictví bytů a domů jsou Bytová družstva. *„Bytové družstvo je právnickou osobou tvořenou členy družstva, která má své stanovy a řídicí orgány. Družstvo je vlastníkem domu, byty jsou členům družstva pronajímány. Pronajímání bytů se řídí stanovami družstva a občanským zákoníkem. Uživatelé jednotlivých bytů - členové družstva – za bydlení platí nájemné, které se odvozuje především z nákladů na správu, údržbu a opravy a obsahuje rovněž splátku úvěru poskytnutého družstvu na výstavbu domu, pokud již nebyl uhrazen.*“²¹

Dříve se jednalo o tzv. Lidová bytová družstva, později Stavební bytová družstva (tyto subjekty existují desítky a let a zpravidla mají splněny všechny zákonné podmínky a umožňují svým nájemcům převod do OV). Největší počet družstev jsou tzv. privatizační bytová družstva vzniklá odprodejem bývalých obecních bytů. V současné době se setkáváme také s družstvy založenými developery.

Družstevní byt jako takový nelze prodat (často se s touto chybnou formulací setkáváme), ale lze pouze převést (zpravidla za úplatu) členský podíl v bytovém družstvu. Přesná definice zní: „Převod členských práva a povinností v Bytovém družstvu XY“

²⁰ BYDLENÍ (MMR): Bydlení v České republice, ISBN 978-80-87147-09-9

²¹ PRAŽÁK, Zbyněk: Společenství vlastníků jednotek, ISBN 80-7201-499-4

9.3 Bydlení v osobním vlastnictví:

Fyzické osoby vlastní byty v tzv. Osobním vlastnictví. Jedná se o jednotlivý byt, který je samostatnou jednotkou. Je-li byt ve větším domě (nejméně 5 bytových jednotek nebo nebytových jednotek, z nichž alespoň 3 jednotky vlastní tři různí vlastníci), všichni vlastníci bytů tvoří společenství vlastníků jednotek, což je právnická osoba.

Byt ve vlastnictví je možno prodat a koupit.

Byt či dům může koupit:

- Fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR
- Právnická osoba se sídlem v ČR
- Azylant

Dále může byt či dům získat cizozemec, pouze několika způsoby vyjmenovanými v §17 devizového zákona (např. děděním).

Po koupi se automaticky nový vlastník stává členem Společenství vlastníků jednotek. V tomto společenství hlasuje každý člen podle podílu podlahové plochy vůči celkové ploše určené v prohlášení vlastníka, na rozdíl od družstevního vlastnictví, kde každý člen má jeden hlas za každou vlastněnou bytovou jednotku.

9.4 Kombinace výše uvedeného

Mohou vznikat různé kombinace bydlení. V domě může vzniknout Družstvo družstevníků, či Společenství vlastníků bytových jednotek při odkupu původně nájemních bytů, kdy část nájemníků od obce byty odkoupí a část ne. Těmito typy různého vlastnictví se nebudu zabývat, protože kombinované vlastnictví je velmi minoritní záležitostí a setkáváme se s ním spíše výjimečně.

10 Nájemné bydlení

Nájemné bydlení jako takové podléhalo až do 31. 12. 2012 regulaci. Po tomto datu regulace byla ukončena. Nájemné bydlení v České republice je neprávem nejneoblíbenějším druhem bydlení. Naprostá většina občanů české republiky touží byt, ve kterém bydlí, vlastnit nebo býti členem Bytového družstva. Mým cílem je pomoci ve výběru správného typu bydlení. Nájemné bydlení lze doporučit např., jestliže si nejsme jisti alespoň několikaletým pobytem v dané lokalitě. Jistě i jiné zásadní životní změny mají velký vliv na druh bydlení. V okamžiku kdy se chystáme v blízké budoucnosti založit rodinu, jsme v úplně jiné situaci, než svobodný světoběžník nevázaný na žádné místo, rodinu či jakoukoli sociální komunitu.

Bydlení v nájmu z hlediska ekonomiky má velký význam. Přináší sebou významný jev a tím je mobilita pracovní síly. Pořízením bytu družstevního, nebo v osobním vlastnictví přichází obyvatelstvo o mobilitu a je pevně spojeno s místem bydlení. Změna tohoto typu bydlení sebou nese velké náklady nejenom finanční, ale i lidské psychické a sociální. V každé učebnici ekonomie se dočteme o základních výrobních prostředcích práce, půda a kapitál, kde práce a kapitál bývá považován za mobilní. Ale právě tuto mobilitu nám umožňuje v podstatě výhradně bydlení v nájmu.

Nájemní bydlení a s ním spojená pravidelná platba, která jest rozdělena na údržbu a zisk pronajímatele, stojí proti velké investici do jiného typu bydlení. A právě tato investice je podporována, nejen státem (podrobněji v jiné kapitole), ale také velkým zájmem bank o naprosto bezpečné umístění svých přebytečných prostředků. To je spojeno s velkou reklamou různých hypotečních ústavů. Hypotéka jako taková je výhodný obchod zejména pro banky, finanční poradce, životní pojišťovny atd. Bez pochyby se jedná o velký byznys, jehož zájmem je zdůrazňovat vlastní bydlení na úkor nájemního. Přičteme-li k tomuto zmíněnou podporu státu (daňové úlevy) vyjde nám významné názorové posunutí směrem od nájemního bydlení. Nezbyvá než konstatovat, že vytrvalé působení médií a reklamy zde sehrává negativní roli.

11 Bytová družstva

11.1 Definice, vznik a zánik členství v Bytovém družstvu

- **Definice Bytového družstva:**

„Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je bytové družstvo. Družstvo musí mít své stanovy, které upravují práva a povinnosti jeho členů. Členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické.“²²

- **Vznik členství**

Člena družstva přijímá nejvyšší orgán družstva tj. členská schůze. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva.

- **Zánik členství**

Členství zaniká písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práva povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práva povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva. Členství fyzické osoby zaniká smrtí. Dědic členských práv a povinností zůstavitele se stává novým členem družstva. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.²³

²²CEMPÍRKOVÁ, Eva. Bezplatná právní poradna. Dostupné na: <http://www.bezplatnapravni poradna.cz/online-zdarma/ruzne/zneni-vynatky-definice/6070-bytove-druzstvo-definice-vznik-zanik-vyhody-clenove-a-clenstvi-stanovy-organy-druzstva.html> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

²³Tamtéž

11.2 Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

členská schůze, představenstvo, kontrolní komise, další orgány družstva podle stanov.

- **Členská schůze**

- *„nejvyšší orgán družstva*
- *schází se nejméně jednou ročně, představenstvo svolá i na žádost kontrolní komise nebo aspoň jedné třetiny členů*
- *schvaluje účetní závěrku, rozdělení a užití zisku*
- *volí členy představenstva a kontrolní komise, rozhoduje o výši základního kapitálu*
- *při hlasování má každý člen jeden hlas /členský vklad je totiž jednotný/*

- **Představenstvo**

- *řídí činnost družstva*
- *volí ze svých členů předsedu družstva, který řídí jednání představenstva*
- *představenstvo plní usnesení členské schůze*

- **Kontrolní komise**

- *odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na jiných orgánech družstva*
- *projednává stížnosti členů a kontroluje činnost družstva*
- *musí mít nejméně 3 členy a schází se nejméně jednou za 3 měsíce*²⁴

²⁴ŠVARCOVÁ, Jena. Orgány družstva. Centrum pro rozvoj ekonomického vzdělávání. Dostupné na: http://www.ceed.cz/podnikani/281_organ_y_druzstva.htm [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

12 Společenství vlastníků jednotek

12.1 Definice, vznik, zánik a předmět činnosti společenství

- **Definice společenství vlastníků jednotek:**

„Společenstvím vlastníků jednotek zákon rozumí právnickou osobu, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a je zapsána do obchodního rejstříku.

- **Vznik společenství vlastníků bytů, domů (jednotek).**

Společenství je právnickou osobou zvláštního typu, která vzniká přímo ze zákona (viz. ustanovení § 18 občanského zákoníku), v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.

- *Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství.*

- **Předmětem činnosti společenství**

jsou podle zákona veškeré věci spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadně výkon činnosti související s provozováním technického zařízení v domě.

Konkrétní vymezení tohoto pojmu najdeme v nařízení vlády č. 322/2000, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, kde je předmět činnosti společenství vlastníků definován nepoměrně konkrétněji.

12.2 Orgány společenství vlastníků jednotek

Každé společenství musí mít minimálně dva orgány:

- *shromáždění vlastníků (dále jen "shromáždění")*
- *výbor společenství (dále jen "výbor")*

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Zákonná lhůta pro první schůzi shromáždění je 60 dnů po vzniku společenství a svolává ji původní vlastník budovy, což je u nás ponejvíce to které město, či družstvo.

- **Shromáždění vlastníků**
- **Schůze shromáždění a její cíle**

Na první schůzi shromáždění, kromě již zmiňovaného schvalování stanov, volí orgány společenství, tj. vždy výbor a eventuelně další orgány podle stanov společenství, tedy např. kontrolní komisi. O průběhu schůze musí být pořízen notářský zápis.

Shromáždění se musí konat alespoň jednou ročně a schází se z podnětu výboru nebo vlastníka či vlastníků jednotek, kteří mají minimálně čtvrtinu hlasů.

Aby bylo shromáždění vůbec schopné se usnášet, je třeba, aby byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, a zákon zná celkem čtyři způsoby hlasování shromáždění:

Podrobnou procentuální tabulku pro jednotlivá rozhodnutí jsem sestavil viz. příloha

1. *k přijetí usnesení o změně obsahu prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo změně stanov, o uzavření zástavní smlouvy o zástavním právu k jednotkám je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů*
2. *k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkající se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek*
3. *ke zvolení člena výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí, aby pro něj hlasovala nadpoloviční většina všech vlastníků*

4. v ostatních případech je k přijetí usnesení zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů

- **Výbor společenství vlastníků**

Výkonným orgánem společenství je výbor, který musí mít vždy alespoň tři členy. Výbor či pověřený vlastník má rovněž důležitou funkci statutárního orgánu společenství. Za výbor jedná navenek předseda, kterého výbor volí z řad svých členů. Písemný právní úkon musí být vždy podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru. Je-li statutárním orgánem pověřený vlastník, stačí pochopitelně k písemnému právnímu úkonu podpis jeho samotného. Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka činí 2 roky, zákon nezakazuje, je to logické, být opětovně zvolen do výboru.“²⁵

- **Proč zakládáme společenství vlastníků jednotek?**

Cokoliv vlastníme, byt nevyjímaje, musíme o toto vlastnictví pečovat, pokud jej chceme zachovat a užívat v dobrém stavu. V případě individuálního vlastnictví např. rodinného domu je starost o dům vcelku jednoduchou záležitostí, neboť je svěřena jedinci či rodině. V případě, že rodinný dům vlastní rodina dvě nastávají často potíže, ale v okamžiku, kdy bytový dům vlastní několik vlastníků je správa ještě komplikovanější. Nejde totiž jen o péči o jednotlivý byt, ale také o společné části domu. Na tomto i mnohém jiném, se musí spoluvlastníci dohodnout. Jak tuto dohodu učinit nám dnes určuje zákon o vlastnictví bytů. Již na počátku tvorby zákona se mělo za to, že vlastníci bytů by měli vytvořit právnickou osobu. Uvažovalo se o vzniku této právnické osoby přímo ze zákona (bez ohledu na vůli vlastníků), ale nakonec zvítězil názor, že noví vlastníci mají možnost – nikoli povinnost – zřídit právnickou osobu, která zajišťuje péči o společné části domu a služby spojené s bydlením.

Zákon o vlastnictví bytů byl vyhlášen poprvé jako č. 72 v roce 1994 ve Sbírce zákonů. Od té doby byl již mnohokrát novelizován jak zákonem, tak nálezem Ústavního

²⁵VATAHA, Petr. Správa nemovitostí – rady společenství vlastníků. Dostupné na: <http://www.nemovitosti-sprava.cz/spolecenstvi-vlastniku-jednotek.htm> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

soudu. Každý zákon skýtá možnost různého výkladu. V okamžiku kdy se vlastníci sdruží, ve Společenství vlastníků jednotek, musí hledat v mnohých otázkách shodu či dohodu. Dohoda v obecné rovině je názor většiny. Toto neplatí u přesně stanovených rozhodnutí, např. pro změnu účelu užívání stavby, kde je potřebný 100% souhlas všech vlastníků. Pouhý jeden vlastník, může v těchto případech vetovat rozhodnutí. Společenství v těchto případech nezbyvá než nahradit vůli jednotlivce soudním rozhodnutím, resp. obrácením se na soud. Naopak v ostatních rozhodnutí, kdy je jednotlivec či menšina přehlasována, mohou tito v 6ti měsíční lhůtě požádat soud o rozhodnutí.

Je třeba si uvědomit zásadní věc. V mnohých případech je slovo „vlastnit“, ve spojitosti s bytovou jednotkou, spojováno s „bydlet zadarmo“. To je ovšem velký omyl, vlastnit znamená povinnost starat se o majetek, a to nejen o samotnou bytovou jednotku, ale i ostatní společný majetek, prostor či pozemky. Vlastnit neznámá bydlet zadarmo, ale starost a péči o majetek vlastní a v tomto případě majetek společný, který je nedílnou součástí majetku vlastního. Musíme si přiznat, že svým způsobem je tento typ vlastnictví omezením.

12.3 Omezení vlastnického práva

Vlastnictví zavazuje a vlastnictvím samým nesmíme ujímat práv jiných subjektů, čímž je ve své důsledku naše vlastnictví omezováno.

- *„Každý vlastník je oprávněn bytovou jednotku nerušeně žít, přičemž všichni vlastníci musí mít při tomto užívání stejná práva a povinnosti.“²⁶*
- *„Každý vlastník se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi a nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek.“²⁷*

²⁶§ 124 obč. zák. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/obcansky-zakonik/> [online]. c 2013. cit. [2013-01-10].

²⁷§ 127 obč. zák. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/obcansky-zakonik/> [online]. c 2013. cit. [2013-01-10].

- *Vlastníci sousedících jednotek jsou povinni umožnit vstoupit sousedovi na dobu nezbytně nutnou, v nezbytné míře, vyžaduje li to údržba sousedících jednotek.*
- *Vlastník jednotky je povinen strpět, aby ve stavu nouze byla na dobu nezbytně nutnou, v nezbytné míře a za náhradu použita jeho jednotka, nelze li dosáhnout účelu jinak – to platí zejména při odstraňování havárií apod.*
- *„Výkon práv a povinností vlastníka jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.“²⁸*
- *„Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.“²⁹*
- *„Vlastník jednotky je povinen odstranit na svůj náklad všechny závady poškození, která vznikla na jiných jednotkách nebo společných částí domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.“³⁰*
- *„Zasahuje li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon, mohou tito vlastníci požadovat, aby soud uložil takovému vlastníku povinnosti bránícím zásahům. Pokud vlastník soudem uložené povinnosti nesplní, může soud na návrh společenství nebo jiného vlastníka nařídit prodej jeho jednotky.“³¹*
- *„Vlastníci jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svého spoluvlastnického podílu, nedojde li k jiné dohodě.“³²*

Tato formulace je právě z těch nejasných, jak zmíněno výše, panuje zde právní shoda, že dovětek znamená „pokud dohoda neurčuje jinak“, nikoliv právo jedince vetovat dohodu dle jednotlivých vlastnických podílů vzniklou. Ze své praxe musím konstatovat, že jsem setkal s mnohými případy, kdy bylo naplňování dohody (myšleno

²⁸§ 3 obč. zák. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/obcansky-zakonik/> [online]. c 2013. cit. [2013-01-10].

²⁹§ 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-vlastnictvi-bytu/vlastnik-jednotky-se-podili-na-sprave-domu-v.html> [online]. c 2013. cit. [2013-01-12].

³⁰§ 13 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-vlastnictvi-bytu/vlastnik-jednotky-se-podili-na-sprave-domu-v.html> [online]. c 2013. cit. [2013-01-12].

³¹§ 14 zákona o vlastnictví bytů. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-vlastnictvi-bytu/zasahuje-li-vlastnik-jednotky-do-prava-ostatnic.html> [online]. c 2013. cit. [2013-01-12].

³²§ 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-vlastnictvi-bytu/vlastnici-jednotek-jsou-povinni-prispivat-na-n.html> [online]. c 2013. cit. [2013-01-12].

přispívání dle vlastnického podílu) přijímáno minimálně s nevolí. Například při nákladné rekonstrukci výtahu, kdy dle naplnění této dohody, na toto přispějí i vlastníci výtah nevyužívající a na provozních nákladech se nepodílejí. Lze si představit, nutno podotknout poměrně nešťastnou, formulaci v „jiné dohodě“ kde bude uvedeno, že na rekonstrukci výtahu se nepodílejí všichni, ale pouze vlastníci tohoto zařízení vyžívající a za něj běžně platící.

12.4 Prohlášení vlastníka budovy

Zákon o vlastnictví bytů určuje jako základní předpoklad toho, aby dům a byty a nebytové prostory podléhaly režimu tohoto zákona, zvláštní právní úkon – prohlášení vlastníka budovy. Je ponecháno na vůli vlastníka, co se s budovou stane a v jakém režimu bude užívána. V případě vzniku Společenství vlastníků jednotek vymezuje tímto samostatné jednotky, které se budou jako samostatný předmět prodávat.

- **Smysl prohlášení vlastníka budovy**

Základní smysl prohlášení vlastníka budovy (v nejčastějším případě je tímto prohlašujícím vlastníkem bytové družstvo, které je vlastníkem budovy) je vymezení bytových jednotek a prostor. Bytové družstvo v souladu se svými interními předpisy rozhodne o vymezení jednotek, tedy o obsahu prohlášení vlastníka budovy. Je-li dům ve vlastnictví investora tak ten rozhodne o obsahu prohlášení vlastníka budovy. Je-li dům ve spoluvlastnictví více subjektů, rozhoduje o obsahu vlastníka většina počítána podle spoluvlastnických podílů.

Prohlášení lze realizovat pouze v budovách, kde existují dva byty či samostatné nebytové prostory (případně jeden byt a jeden nebytový prostor). Co rozumíme budovou, viz Základní pojmy.

Věcně vlastník budovy, na základě svého rozhodnutí, vymezí v budově bytové jednotky a určí, co bude považováno za společné prostory. Nikdo nemůže vlastníka

v tomto ovlivňovat. Vlastník je samozřejmě postupovat dle zákona, který mu dává určitá omezení.

- Musí definovat pojmy dle Zákona o vlastnictví bytů
- Nesmí porušit stavební předpisy (např. nelze prohlášení vlastníka měnit nebytový prostor za byt)

V definování pojmů jistě mnoho problémů nenastane, zákon je velmi přesný. Vlastník při prohlášení je veden svoji obchodní strategií, která někdy může být v kolizi se stavebním zákonem (např. zákon stanoví připojení na média samostatné jednotky, což může bránit kupříkladu rozdělení bytu na dva menší lépe prodejné). Obchodní strategie velí určit jednotky jako co nejlépe obchodovatelné čili prodejné v případě, že prohlášení vlastníka budovy tvoří investor. V případě, kdy toto prohlášení podává bytové družstvo, obchodní strategii nahrazuje logika věci vlastní. Nejedná se klasický prodej, ale o změnu vztahu k majetku, kdy se stávající člen družstevního podílu stává vlastníkem. Družstvo se jednoduše drží stávající stavební dokumentace, resp. stavebním určením prostor. Vlastník obecně nemůže prohlášením byty spojovat ani dělit. Takovéto rozhodnutí lze učinit pouze a jen řádnou rekolaudací (a ta jako taková nemá žádnou spojitost s prohlášením vlastníka budovy).

- **Náležitosti prohlášení vlastníka budovy:**

„Ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů stanoví náležitosti prohlášení vlastníky budovy:

- *Označení budovy údaji podle katastru nemovitostí*
- *Čísla jednotek včetně jejich pojmenování – jednotky lze pojmenovat jakkoliv ☺ dokonce i jmény*
- *Umístění jednotek v budově*
- *Popis jednotlivých jednotek, včetně popisu příslušenství, velikosti podlahové plochy a včetně popisu jejich vybavení*
- *Určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek*
- *Určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek*

- *Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy – tyto podíly jsou stanoveny ust. § 8 ods. 2 zákona o vlastnictví bytů tak, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě*
- *Označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem užívacích práv, údaji uvedenými v katastru nemovitostí*
- *Práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek*
- *Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení pověřeného správce domu.*³³

Sepsáním prohlášení nedochází k žádné změně vlastnictví, význam je zcela jiný (viz. výše), a je třeba pamatovat, že dosavadní vlastník je i nadále vlastníkem budovy. Toto má velký význam zejména pro družstevníky, kteří se mylně domnívají, že již v tomto okamžiku mohou např. ručit bytem, či získat hypotéku (i když zde je třeba podotknout, že některé bankovní ústavy k této skutečnosti a tím časové blízkosti získání bytu do vlastnictví kladně přihlédnou).

Zásadní právní význam má předložení prohlášení na katastru nemovitostí. Je nanejvýš vhodné jej předložit společně se smlouvou o převodu vlastnického práva jednotlivých jednotek. Registrací prohlášení katastrem nemovitostí se mění vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek a společných částí domu. To znamená, že vlastník budovy se stane vlastníkem jednotlivých jednotek (rozděleného domu na jednotky) a ty pak dále budou předmětem převodu či koupě.

Prohlášení se podává v tolika vyhotoveních kolik je vlastníků budovy plus dvě navíc.

³³PRAŽÁK, Zbyněk: Společenství vlastníků jednotek, ISBN 80-7201-499-4

12.5 Převedení bytové jednotky

Bytovou jednotku (nebo nebytový prostor) převádíme pomocí smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce.

Po registraci prohlášení vlastníka budovy katastrálním úřadem se budovy změnila v soubor jednotlivých jednotek, které jsou předmětem samostatného vlastnictví. Právě toto umožňuje převod jednotek do individuálního vlastnictví, který je upraven zákonem o vlastnictví bytů. Nejčastěji toto vzniká při změně vlastnictví družstevního na osobní, kdy se stávají vlastníky fyzické osoby, dříve nájemníci družstva. U člena družstva nelze bytovou jednotku převést nikomu jinému než členu družstva.

Nástrojem převodu vlastnictví bytových jednotek je smlouva, která je upravena podle § 6 zákona o vlastnictví bytů. Obecně samozřejmě smlouva musí vyhovět občanskému zákoníku, mám na mysli např. způsobilost obou smluvních stran k právním úkonům. O způsobilosti družstva, zapsaného v obchodním rejstříku, nemůže být pochyb, jelikož jeho jménem činí právní úkony statutární orgán (tj. zpravidla předseda a člen představenstva).

Přírozeně smlouva musí být písemná a musí být uzavřena svobodně bez nátlaku na obě smluvní strany a v souladu se zákonem (v tomto případě občanským a zákona o vlastnictví bytů).

- **Smlouva o převodu jednotky**

Smlouva musí obsahovat:

„a)označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí (číslo popisné, číslo parcelní pozemku, na kterém se budova nachází, specifikace katastrálního území), číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. V okamžiku, kdy konkrétní dům existuje „pouze na papíře“, respektive není v katastru nemovitostí zapsána ani rozestavěná budova ve které by měla být jednotka umístěna, je tato podmínka jen obtížně splnitelná;

b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny. Tyto skutečnosti bývají uváděny poměrně standardně;

c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek. Vymezit společné části domu by rovněž mělo být možné předem;

d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek. I přes to, že tak účastníci ve výše zmíněném případě neučinili, je zřejmě možné tyto podíly určit na základě stavební dokumentace – předpokládám, že aspoň ta v okamžiku podpisu smlouvy o smlouvě budoucí existuje;

e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv, ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí – stejně jako v případě ad a) výše – v okamžiku, kdy konkrétní dům existuje „pouze na papíře“, nebude vymezena ani stavební parcela, tedy pozemek, na kterém se dům nachází;

f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky. Některá z těchto práv a závazků budou známa a zřejmá již v počátcích výstavby, avšak mnohá jiná (správa domu apod.) jsou zakládána na základě smluvních vztahů uzavíraných až v průběhu výstavby. Ani v tomto případě tedy z praktického hlediska nemůže být vymezení úplné a vyčerpávající.

Dále musí být ke smlouvě přiložen půdorys všech podlaží, případně jejich schémata, určující polohu jednotek. “³⁴

³⁴ MARTINEC, Otakar. Epravo. Dostupné na: <http://www.epravo.cz/top/clanky/lze-platne-sjednat-smlouvu-o-smlouve-budouci-kupni-na-koupi-bytove-jednotky-84819.html?mail> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

V případě převodu družstevního bytu, na základě bodu f), je smlouvu doplnit přílohou vyjadřující finanční vyrovnání mezi původním vlastníkem a nabyvatelem a taktéž je-li původním vlastníkem stát či obec je třeba toto doložit. Jestliže u družstevních bytů není splacen úvěr, je třeba doložit jeho vypořádání či převzetí a naopak je-li na účtu družstva aktivní saldo je jeho vypořádání a způsob taktéž uvést. Nutno zmínit, že toto je praxi poměrně obtížné, protože poměrně dlouhou dobu trvá účetní likvidace družstva a tato operace samotná má také své nemalé náklady.

13 Společenství vlastníků bytových jednotek Okořská 324 – 343

Přes všechny výše uvedené argumenty v absolutní většině kupujeme bytovou jednotku jako součást Společenství vlastníků jednotek. V podstatě nelze bytovou jednotku pořídit jinak, než jako společně vlastněnou s ostatními vlastníky. Jsou naprosto minoritní případy, například koupě domu s dvěma bytovými jednotkami (společenství vlastníků lze založit v domě s minimálně pěti bytovými jednotkami a třemi různými vlastníky).

13.1 Historie vzniku

Naše SVJ vzniklo jako mnoho jiných z původně státních bytů, které město odprodalo na konci 90tých let stávajícím nájemníkům, kteří vytvořili družstvo družstevníků. Toto družstvo po splnění 10 let trvajících závazku bylo přeměněno na SVJ. Přeměna proběhla na žádost více než 50ti % družstevníků, zákonným způsobem začínajícím prohlášením vlastníky budovy (popsáno podrobně výše).

Jako členové SVJ se dostáváme do situace, kdy vlastníme nejen bytovou jednotku vlastní, ale také podíl na společných prostorách a pozemcích (Nejen během doby fungování Družstva i později ve SVJ došlo k několika chybám, ale již při vzniku družstva obec pochybila. V naší krátké slepé části ulice bylo 6 domů, 4 po jedné straně a 2 na druhé, se společným ohrazením stáním pro kontejnery na odpad. V tomto místě stává 6 kontejnerů. Pro každý vchod jeden. Avšak při prodeji prvních 4 vchodů, město

prodalo těmto i celé kontejnerové stání, bez zakotvení možnosti užívání zbylých dvou domů toho stání, například věcným břemenem. Takže později došlo ke konfliktu, který byl vyřešen až nájemní smlouvou a naše dva domy platí za pronájem), dle podílu naší podlahové plochy vůči celkové obytné ploše.

Vzniklé Bytové družstvo Okoř (dle názvu naší ulice Okořská) 11. 12. 1998 se potýkalo s problémy všech nově zakládaných družstev, lidé pracující v předsednictvu i revizní komisi neměli zpočátku vůbec žádné znalosti ani zkušenosti s touto prací. Dva panelové domy o osmi podlažích, s třemi byty na patře, byly v zanedbaném stavu po péči bývalého slavného OPBH. Bylo nutno vyměnit svislé (stoupačky) i vodorovné rozvody vody, opravit zábradlí na balkónech, fasáda domu byla nezateplená, výtah na hranici životnosti, okna původní dřevěná. Naše Bytové družstvo začalo s výměnou svislých i vodorovných rozvodů teplé i studené vody. Bohužel hned v této první akci došlo k chybě, kterou nyní již jako SVJ v nejbližších měsících budeme napravovat, a to použití nevhodného plastového materiálu na rozvody teplé vody. Tento materiál je určen pouze pro vodu studenou, neboť při změnách teplot vykazuje objemovou respektive délkovou nestálost, která způsobuje pohyb svislého rozvodu a napětí vedoucí k haváriím. V další historii Bytového družstva se podařilo prodat dva byty za tehdy tržní cenu a za utržené a částečně naspořené prostředky provést zateplení všech 4 stran domu. S mírným přispěním družstevníků (2000Kč za okno) byla vyměněna všechna okna kromě oken a dveří balkónových (okna a dveře na balkónech, resp. lodžií jsou více chráněny proti povětrnostním vlivům). Zde stejně jako o výměny rozvodů vody byla použita metoda výběru nejlevnější nabídky a to se projevilo na kvalitě oken od dnes již zaniklé firmy Noano. Okna mají dnes již prakticky nepoužívaný kovový rámeček skel, který tvoří tepelný most vedoucí k zamlžování okrajů oken. Podobným způsobem byla vybrána firma na opravu lodžiového zábradlí, s níž jsme nakonec vstoupili v dlouholetý nikam nevedoucí soudní spor. Většina problémů pramenila z nedostatku finančních prostředků a zároveň snahy práci provést. V našem Bytovém družstvu byla většina starších občanů s velkou nedůvěrou k jakémukoliv typu úvěru. Proto si Bytové družstvo dalo do stanov, že si nevezme žádný úvěr. Tato klauzule ve stanovách byla i po mém zvolení předsedou Bytového družstva v roce 2007.

V lednu 2011 bylo založeno SVJ Okořská 342 – 343, které následky tohoto rozhodnutí si v jistém smyslu neseme dodnes. Naše domy mají výstup z výtahu

v mezaninu a k bytům musíme půl patra dojít. Řada Bytových družstev v okolí prostřednictvím úvěru, přebudovaly tyto výtahy na výstupy přímo u bytů. Naše družstvo se z výše zmíněných důvodů a nutnosti změny výtahu nevyhovujícímu novým bezpečnostním normám, rozhodlo pouze zrekonstruovat a vyměnit kabinu. Vstupy a velikost výtahu zůstala zachována. Ačkoliv mnohé jiné činnosti byly provedeny naprosto bez problémů (například výměna celého zasklení chodby s použitím reflexních tepelně izolačních skel z důvodu velkého ohřívání chodby orientované na západní stranu) výtah, který je zrekonstruován 7 let se na každé schůzi stane předmětem vášnivé diskuze o chybnosti tohoto kroku a stížností na překonávání půl patra ze strany starších bydlících.

13.2 Hospodaření SVJ Okořská 342– 343

Bohužel naše SVJ existuje jen něco více jak dva roky (bylo založeno 10. 01. 2011) a z toho důvodu není možnost sledovat účetní údaje za delší období. Obrat na našem účtu se pohybuje v řádu jednoho miliónu korun. Položka vyžadující náš zvýšený zájem je výběr do fondu oprav, který ovšem v našem účetnictví není zobrazen samostatně, ale společně se zálohami placenými na služby tzv. provozním fondem a fondem odměn. Ale sledování této položky zobrazující pod názvem „předpis nájmu“ je důležitý zejména pro sledování neplatičů. Protože všichni vlastníci platí prostřednictvím SIPO, kde je tato položka společná, není možná situace neplacení pouze do jednoho ze tří fondů (fond oprav, provozní fond a fond odměn). V roce 2011 tato položka skončila nedoplatkem ve výši 20 520Kč a v roce 2012 ve výši 47 064 Kč. Celkový dluh našeho SVJ tedy činí již 67 584 Kč. Největší položkou účtovanou odběrateli je náklad na vytápění a TUV (teplou užitkovou vodu, resp. její ohřev) V roce 2011 náklady na vytápění činily 490 596 Kč, resp. v roce 2012 činily 492 796 Kč. Náklady na ohřev TUV v roce 2011 byly 218 821Kč a v roce 2012 dosáhly 225 718 Kč. I když pohlédneme na tyto náklady do minulosti (v účtování BD) jsou velmi podobné. Zejména v nákladech na vytápění má tato informace smysl pro každoroční schvalování topného diagramu. V tomto jednání s Pražskou teplárenskou a.s. je třeba sjednat odebrané množství GJ, které SVJ zaplatí i když GJ neodebere. Naopak při vyšším odběru dojde k navýšení ceny za GJ. Proto je žádoucí množství odebraných GJ odhadnout co nejpřesněji. I ostatní sledované náklady

jako náklady na odpad, vodné, úklid, spotřebovaná energie, výtah atd. jsou velmi podobné. K významnému snížení nákladů došlo v položce „náklady pojistné“ kde jsme uzavřeli novou výhodnější smlouvu, takže náklady 36 988 Kč v roce 2011, klesly na 18 736 Kč v roce 2012.

V našem SVJ máme velmi nízký fond oprav, který činí dle jednotlivých bytů:

1+1 520 Kč

2+1 784 Kč

3+1 939 Kč

Výběr činí 2243 Kč měsíčně za jedno patro (vždy jsou na patře byty 1+1. 2+1 a 3+1) a za celý náš dům o dvou vchodech a osmi podlažích 35 888 Kč měsíčně. Ročně tedy vybereme do fondu oprav sumu 430 656 Kč, přesně řečeno, měli bychom vybrat, nebýt problémy s neplatiči. Tomuto závažnému problému se budu věnovat v další části práce.

13.3 Organizace výběrového řízení

V pozdějším období na základě těchto neblahých zkušeností, došlo k výrazné změně přístupu k organizování výběrového řízení. Původní strategii výběru firmy založenou pouze na ceně, jsme zásadně změnili a orientovali se především na kvalitu poskytované práce. Začali jsme podrobně zkoumat historii firmy, zjišťovali reference od bývalých zákazníků, ale věnovali jsme se i podrobně nabízeným materiálům a postupům. Velkou pozornost jsme také začali věnovat uzavíraným smlouvám na prováděné činnosti. Výběrová řízení se tímto prodloužila a v případě rekonstrukce střech dokonce vedla k jejich posunutí na příští rok. Původně jsme uvažovali o materiálu firmy Vedag, který se ukázal mimo naše finanční možnosti. Dále jsme se rozhodli použít na naší ploché střeše technologii stříkané pěny a prvotně vybraná firma nám nabídla materiál nevhodný na rovné střechy. Další vybraná firma až po předložení konečné smlouvy na ní neuvědla svůj obchodní název, ale název jakéhosi živnostníka, se kterým měli smlouvu na provádění práce. To pro nás bylo naprosto nepřijatelné. Toto z našeho pohledu nepochopitelné jednání, bylo vedeno snahou firmy se vyhnout řádnému odvedení daně. Bohužel například tuto skutečnost není schopno vedení jakkoliv predikovat při samotném výběrovém řízení, kde samozřejmě se všechny

nabídky poskytují pod hlavičkou mateřské firmy. Tento postup v nás vzbudil tak velkou nedůvěru, že po několika následujících jednáních (obsahující argumenty typu, že to tak dělají běžně a nikdy to nikomu nevadilo), byla celá akce nakonec zrušena a přesunuta na další rok.

V tomto roce nás tedy čeká nové výběrové řízení na rekonstrukci střechy a v dalším období musíme vyměnit povrchovou krytinu schodiště a následně zmíněná balkonová zábradlí.

13.4 Počet bytů v SVJ, způsob hlasování.

Naše SVJ Okořská patří mezi středně velká se **48 bytovými jednotkami** ve dvou vchodech. Velikost Společenství má i vliv na jeho rozhodování. Z mé zkušenosti je veškeré rozhodování ve SVJ velmi komplikované a tento nepříznivý vliv stoupá s velikostí. Nejde jen o to, že čím větší počet členů, tím více názorů a tím menší naděje na shodě, ale o základní problém sejití se v požadovaném počtu, respektive hlasovací procentuální síle. Existuje mnoho SVJ, která jsou právě pro svoji velikost neschopna se sejít a jejich činnost je tak naprosto paralyzována. U SVJ není žádný institut náhradní chůze, jako u Družstva, kdy při nesejití se usnášení schopné většiny se předeepsaným způsobem a v řádném termínu vyhlásí schůze nová a ta je usnášení schopná prostou většinou. Osobně považuji tento počet za maximální a v případě, že zakládáme SVJ ať už převodem z Družstva nebo jako developerský projekt, doporučuji nepřekračovat počet 50ti bytových jednotek.

V SVJ **hlasujeme pomocí svého podílu**, který je deklarován zlomkem v **Katastru nemovitostí**. Vzhledem k charakteru hlasování jsem osobně vytvořil v Excelu tabulku (viz Příloha 1), která tento úkon maximálně zjednodušila. V tabulce je vytvořené funkční tlačítko, které nabývá 4 hodnot. Pro, proti, zdržel se a nepřítomen. Takže ve výsledném součtu, přepočteném pomocí síly jednotlivých hlasů, zřetelně vidíme procentuální vyjádření výše jmenovaných skupin. Tabulka je udělána tak, že prvotně předpokládá hlasování PRO. Při započetí schůze jsou nejprve vyznačení nepřítomní a při hlasování vlastním, jsou označovány hlasující PROTI, případně ZDRŽUJÍCÍ SE.

Zákon nám přesně stanoví % hlasů potřebných k jednotlivým rozhodnutím. Například u SVJ v případě, že pro rekonstrukci je potřeba stavební povolení, vstupují do

stavebního řízení všichni vlastníci a to i přes to, že zákon o vlastnictví bytů vyžaduje 75% souhlas. 100% souhlas je vyžadován například pro změnu stavby a změnu užívání stavby. Družstvo, resp. vedení družstva má situaci mnohem snazší, žádá statutární zástupce BD stavební odbor o povolení. Velmi podobná je situace při získávání úvěru, kdy BD získá úvěr velmi snadno, kdy statutární zástupce může požádat i ručit majetkem družstva. U SVJ banka požaduje předložení ručitelského prohlášení všech vlastníků, nebo zřízení zástavního práva k bytovým jednotkám. A toto například u neplaticích vlastníků, či problémových vlastníků (například osob zapsaných v rejstříku dlužníků) je velký problém. Nejen, že je problematické, aby banka jejich prohlášení akceptovala, ale často ho tito nám ani nevydají.

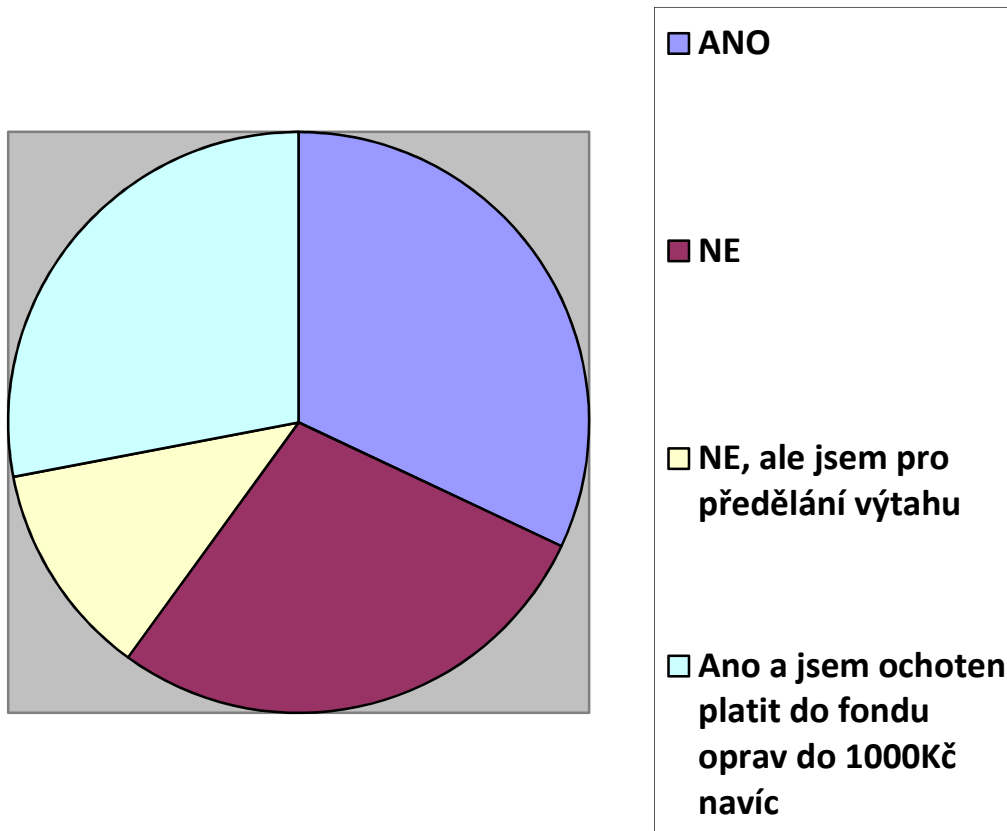
Schůze např. 300 členného SVJ jsou velmi komplikované a časově velmi náročné. A toto potom ve svém důsledku vede k nízké účasti a následně neschopnosti členské základny rozhodovat.

13.5 Výzkumný dotazník členům SVJ Okořská

Smysl anonymního dotazníku bylo zjištění spokojenosti vlastníků s prací vedení SVJ, postoj k předělání výtahu s výstupy ne do pater, ale do mezaninů k bytům, spokojenost s výši fondu oprav, ochotu kandidovat do orgánů SVJ a názor na vymahatelnost dlužných částek od neplatičů. Bylo rozdáno 48 dotazníků všem vlastníků. Navrátilo se jich 25.

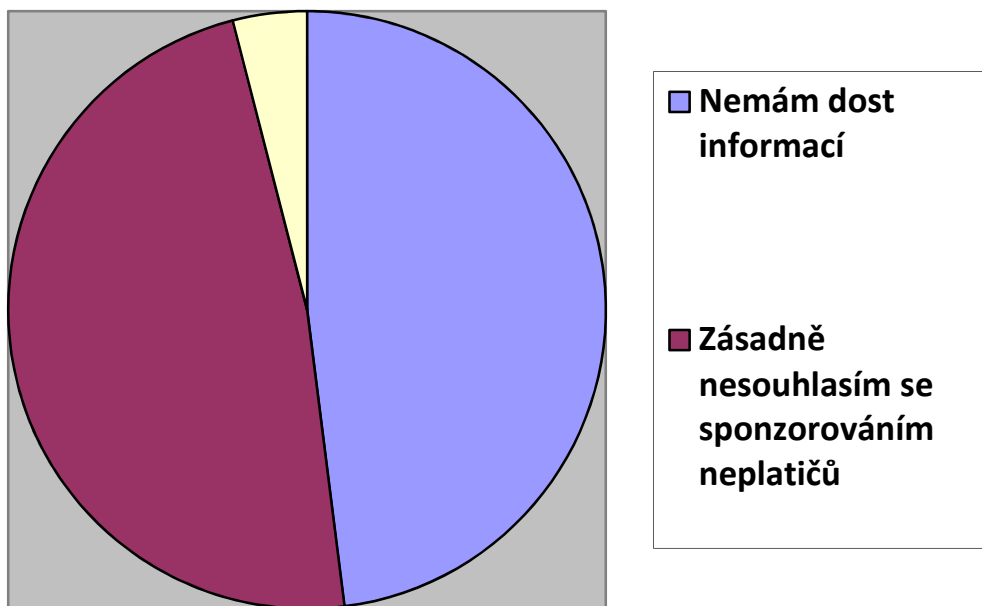
Vzácná shoda nastala v otázce Jste ochoten kandidovat do vedení SVJ? 92% respondentů odpovědělo NE a 8% pouze při změně mé časové vytíženosti. V otázce ohledně spokojenosti práce vedení a revizní komise převažuje spokojenost s jeho prací. V otázce rekonstrukce výtahu panuje největší názorová roztržičnost. Odpovědi na postoj k neplacení nájemného pouze 4% respondentů souhlasí s neplacením nájemného ze závažných důvodů (toto % je souhlasné s počtem neplatičů), ostatní buď zásadně nesouhlasí se sponzorováním neplatičů, nebo nemá dost informací.

Graf 4: Odpověď na otázku Byl byste ochoten platit vyšší částku do fondu oprav za účelem předělání výtahu s výstupy do mezaninů?



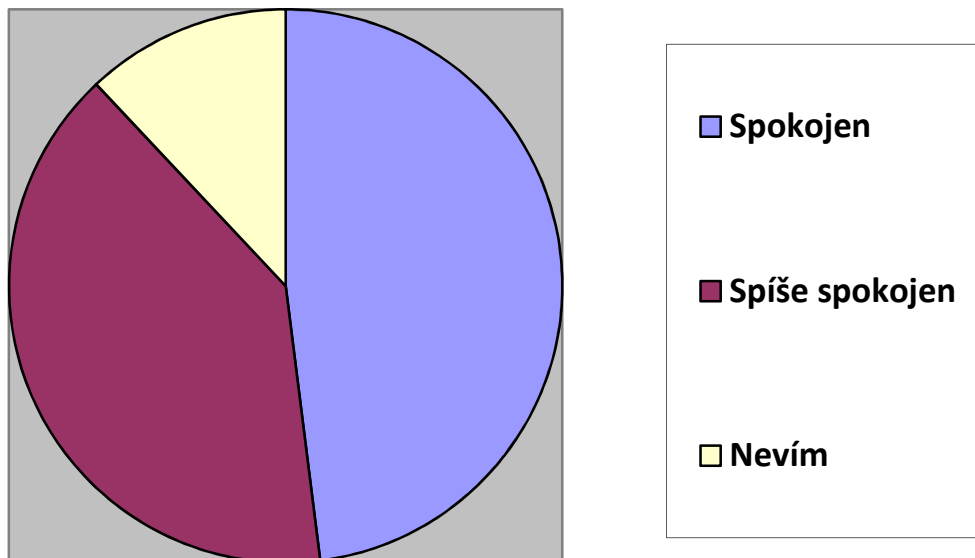
Zdroj: vlastní

Graf 5: Odpověď na otázku: Myslíte, že současná právní úprava vymahatelnosti dlužných částek v SVJ je dostatečná?



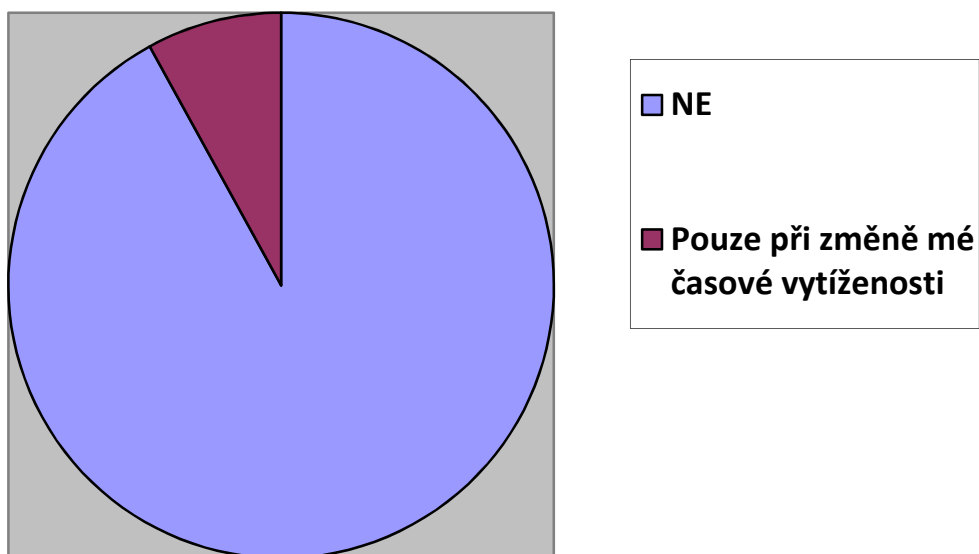
Zdroj: vlastní

Graf 6: Odpověď na otázku: Jak jste spokojen s vedením a jeho prací v SVJ?



Zdroj: vlastní

Graf 7: Odpověď na otázku: Byl byste ochoten kandidovat v příštím volebním období do vedení SVJ?



Zdroj: vlastní

Palčivým problémem je naše nešťastná konstrukce domu, kde jsou byty umístěny v mezaninech a výtah staví v jednotlivých patrech. Skupina lidí, která je proti předělání má pouze 28%. Ostatní vyjadřující vlastníci jsou pro předělání výtahu a z nichž je i velká část ochotna platit vyšší fond oprav.

Z provedeného výzkumu jednoznačně vyplynula neochota ostatních vlastníků sponzorovat neplatiče. Odpověď byla v podstatě bipolární ve smyslu, buď mají vlastníci nedostatek informací v této oblasti, nebo jednoznačně nesouhlasí se sponzorováním neplatičů. Procento souhlasících s neplacením ze závažných důvodů je shodné s procentem neplatičů a tudíž ho z logiky věci můžeme zanedbat.

S vedením SVJ panuje vysoká spokojenost, což se pravděpodobně negativně odráží v otázce ochoty pracovat ve vedení SVJ, ačkoliv záměrně tyto otázky byly položeny na různých místech dotazníku.

Co se týká psaných projevů (dotazník končil obecnou výzvou ke zlepšení našeho SVJ), převažoval zde problém rušení nočního klidu a minoritně nekvalitní PVC na chodbě našeho domu. Toto také souvisí s typem výtahu, protože každý musí k výtahu překonat půl patra a tím dochází k výrazně většímu zatížení schodiště, než v domech s výtahy ve stejné výšce jako byty. Naštěstí toto není tak finančně náročná investice a nebude problémem v letošním roce podlahovou krytinu vyměnit.

13.6 Hlavní problémy SVJ Okořská

- Rušení nočního klidu
- Nevhodně zvolený typ výtahu
- Neplacení nájemného
- Personální obsazení vedení a revizní komise
- Kvalita a rychlost výběrového řízení

❖ Rušení nočního klidu

Naše SVJ trápí několik závažných problémů. Jedním je hluk působený v nočních hodinách.

Na rozdíl od Družstva družstevníků je vedení SVJ prakticky zbaveno nástrojů jak účinně ovlivňovat své členy. Možnost vyloučení (jako u Družstva družstevníků) zde není možná. Vedení Družstva má poměrně velké pravomoci a zpravuje celý majetek, který je i takto veden v Katastru nemovitostí. Nikoliv tak vedení SVJ, které je sice také uvedeno v Obchodním rejstříku, ale pouze zajišťuje provoz a chod domu. Majiteli jednotlivých bytových jednotek, zapsaných v Katastru nemovitostí jsou jednotliví vlastníci. A právě toto vědomí zapříčiňuje výše zmíněnou malou účast na shromáždění členů, ale také je velmi ztížena možnost působit na vlastníky stran rušení nočního klidu nebo hrazení fondů.

Toto je největší nevýhoda SVJ (myšleno od Družstva družstevníků) a lze jednoznačně považovat ochranu řádných vlastníků proti problémovým uživatelům bytů za špatnou. Záměrně nepíši „problémovým vlastníkům“ protože vlastník může bez jakéhokoliv souhlasu ostatních, byt komukoliv pronajímat. A právě tito nájemníci vlastníka bývají nejčastějším zdrojem rušení ostatních vlastníků.

Rušení nočního klidu, že závažný problém a vedení SVJ nemá vůbec žádnou možnost, krom dobrého slova a osobní návštěvou rušitelů, účinně působit na tyto spolubydlící. Žádný vlastník není povinen žádat souhlas od vedení SVJ za účelem pronájmu své bytové jednotky a vzhledem k tomu, že tito v domě nebydlí, často se spokojí s přijmutím nájemného a o více se nezajímají.

❖ Nevhodně zvolený typ výtahu

Jak jsem již zmínil, bývalé vedení družstva oslovilo několik firem za účelem předělání výtahu, který odporoval nové normě, zakazující provoz výtahu bez vnitřních dveří. Jediným kritériem se tehdy stala cena a v tomto důsledku nebylo přistoupeno k rekonstrukci výtahu ve smyslu zřízení výstupů přímo u bytů. Družstvo disponovala omezenými prostředky, ze stanov si nemohlo vzít úvěr a tak se v podstatě s omezenými

prostředky dostalo do slepé uličky. Se stárnutím bydlící populace se problém prohlubuje. Jedinou nápravou je před skončením životnosti zrekonstruovaného výtahu tento vyměnit. Vzhledem k ceně a poměrně nízkému fondu oprav, přichází tato rekonstrukce v úvahu v rádu 3 až 5ti let.

❖ Neplacení do fondů

Další tristní problém je neplacení do fondů oprav, provozních či odměn a vymahatelnost těchto prostředků. SVJ musí řádně platit zálohy a faktury za všechny odebraná média a služby. Slušní, řádní vlastníci se tak nedobrovolně stávají podporovateli či věřiteli neplatiče. Vedení SVJ se dostává do velmi nepříjemné situace a v tomto případě nemám na mysli jen časovou stránku věci, ale i nepříjemnou psychickou náročnost této, omlouvám se za výraz „tahanice“, pro lidi pracují (někdy i zdarma, nebo symbolickou odměnu) ve vedení SVJ. Situaci si nemůže dovolit neřešit, z důvodu pouze tříletého promlčení. Zkusím stručně popsat postup, kterak se dlužných prostředků domoci:

Vymáhání Dlužných částek do fondů ve SVJ

V okamžiku vzniku dluhu, jestliže platí vlastník inkasem, dostane upomínku od pošty. Musím, žel konstatovat, že notoričtí neplatiči platí inkasem vše krom pravidelných plateb do SVJ. Neplatit za připojení k internetu nebo elektrický proud je něco zcela odlišného od neplacení SVJ. Poskytovatelé těchto služeb, mají možnost je přestat poskytovat, nikoliv tak SVJ. To musí své pravidelné platby za teplo, vodné, ohřev TUV a jiné provádět, bez ohledu na dlužníky a bez možnosti je od těchto služeb oddělit. Dále následuje upomínka od správní firmy (případně vedení SVJ, jestliže služeb správní firmy nevyužívá). Tato upomínka zpravidla obsahuje navýšení o **úrok z prodlení**. V případě nesolventnosti dlužníka může upomínka obsahovat výzvu na zaplacení dluhu ve splátkách. V případě neplacení též zasíláme dlužníkovi dohodu o uznání dluhu. Jestliže nám tuto dohodu podepíše, **zvýší se promlčecí lhůta z 3 na 10 let**. Zpravidla jsou u dlužníka prováděny osobní návštěvy členů výboru za účasti členů

revizní komise. Bohužel neplatiči jeví značnou rezistentnost a více psychického utrpení, jak jsem již zmínil, pocítují vymahatelé dluhu.

V dalším kroku dojde k předání věci právnímu zástupci. Ten podá příslušnému soudu žádost o vydání Platebního rozkazu na dlužnou částku (zde dochází k dalším nákladům pro SVJ tj. 1000,- Kč z žalované částky do 20 tisíc Kč nebo 5% z částky 20 – 40 tisíc Kč a náklady právního zastoupení). Soud vyhoví plně návrhu při splnění všech formálních náležitostí. Nastává nám ovšem jiný problém a to je doručení **Platebního rozkazu**. Neplatí zde institut náhradního doručení, a **pokud dlužník platební rozkaz nepřevzme**, jsem v situaci **jakoby nikdy nebyl** ani vydán. V lepším případě je rozkaz doručen a začíná běžet 15 ti denní lhůta na odpor dlužníka.

V okamžiku, kdy **odpor podá**, Platební **rozkaz se ruší** a soud nařídí jednání. V případě, že **odpor nepodá**, Platební **rozkaz nabude právní moci** (získáváme tzv. **Vykonatelný titul**) a můžeme se obrátit na soud o vydání **Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí**, jako alternativu se můžeme obrátit na vybraného exekutora s návrhem na jeho pověření a provedení exekuce. Vraťme se k situaci, kdy podá dlužník odpor a soud nařídí ústní jednání za účelem vyslechnutí dlužníka. Důkazní povinnost je na straně SVJ jako žalobce, takže SVJ musí doložit, že dlužník skutečně dluží. Na první pohled se zdá situace jednoduchou, ale praxe je zcela opačná. Dlužníci se velmi často vyhýbají jednání, omlouvají se (například pro nemoc), případně se vůbec nedostavují. Další problém je samotné dokazování dlužné částky, kdy sice SVJ lehce prokáže, že dlužník řádně neplatil, ale ten může tvrdit, že poslal tehdy a tehdy platbu na úhradu dluhu, ale ve skutečnosti se mohlo jednat například o doplacení za služby. Soudu pak nezbude než podrobně zkoumat příchozí platby SVJ a to musí složitě prokazovat, že tyto přijaté prostředky od dlužníka byly použity na úhradu zcela jiné pohledávky. Podotýkám, že toto zkoumání účtu SVJ obsahující stovky položek měsíčně vůbec není snadnou a transparentní záležitostí. Každý soudce má jiný postup a žádá různé důkazy podle okolností jednotlivého případu. Následně dojde, po doložení všech doplnění, které soudce vyžádá, k vydání rozsudku. Tento **rozsudek musí být doručen oběma stranám** sporu (naštěstí zde již **platí institut náhradního doručení**, takže i při nepřevzetí může být rozsudek za určitých podmínek považován za doručенý). Jakmile je rozsudek

doručen a žádná ze stran se do 15 ti dnů neodvolá, rozsudek nabude právní moc, čímž získá SVJ opět **Vykonatelný titul** a může nastoupit vymáhání pohledávky. V případě, že se v zákonné lhůtě se dlužník odvolá, postoupí soud případ soudu vyšší instance. V případě Prahy Obvodní soud Městskému, resp. Okresní soud Krajskému. **Odvolací soud vyšší instance** (zde již rozhoduje 3člený senát) buď:

- potvrdí rozsudek
- změní rozsudek
- vrátí první instanci (například k doplnění řízení, pro množství formálních vad prvotního rozhodnutí, apod.)

I proti rozhodnutí, kterým odvolací soud potvrdí původní rozsudek nebo jej změní, může dlužník, při splnění určitých podmínek, **podat dovolání k nejvyššímu soudu**. Pokud odvolací soud věc vrátí k novému řízení první instanci, začíná vše nanovo.

Z výše popsaného vidíme, že domoci se dlužných prostředků vůbec není snadné. Dlužník má mnohé prostředky jak své zaplacení oddalovat a s ostatních spoluvlastníků si dělá nedobrovolné věřitele. V družstevním bydlení k těmto případům dochází zcela výjimečně, protože družstvo disponuje velkým nástrojem ve formě možnosti vyloučení neplatiče z družstva. SVJ žádný takový nástroj nemá a proto nemá jinou možnost než podstoupit tuto trnitou cestu za účelem domožení se svých oprávněných pohledávek.

❖ **Personální obsazení vedení SVJ a Revizní komise**

Společenství vlastníků jednotek je specifickým subjektem vystupujícím jako právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku. Řídí se především zákonem o vlastnictví bytů, který lze chápat jako speciální zákon ve vztahu k občanskému zákoníku, neboť práva a povinnosti spoluvlastníků se řídí občanským zákoníkem pouze v případě, pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví jinak. Rovněž právní vztahy k jednotkám se řídí ustanovením OZ, pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví jinak. Zákon o vlastnictví bytů upravuje složitou skupinu právních vztahů týkajících se kondominiálního bydlení.

U SVJ je nejvyšším orgánem schůze vlastníků (popsáno výše). Je jakási obdoba schůze akcionářů. Toto přirovnání je přesné v tom že vedení SVJ reprezentované představenstvem, nikterak z titulu své funkce nevlastní a nedisponuje spravovaným majetkem. Jednotlivé bytové i nebytové jednotky vlastní konkrétní vlastníci, zapsaní v katastru nemovitostí. Vedení SVJ pouze spravuje svěřený majetek, je statutárním orgánem společenství a navenek jedná předseda. Minimální počet členů jsou tři a maximální délka funkčního období je 5let. Tato může být i kratší, určují li toto stanovy.

Vlastníci se musí sejít na schůzi svolané výborem, minimálně jednou ročně. Dle našich stanov **jepo třech letech tato schůze zároveň volební**. A tady nastává velmi často velký **problém, tyto posty obsadit**. Nejedná se jen o členy výboru, ale také o členy revizní komise, jejíž nutnost vymezuje zákon 50ti³⁵ bytovými jednotkami. Při menším počtu (opět pokud stanovy neurčují jinak) může revizní komisi nahradit členská schůze. Nejčastěji se setkáváme se složitým problémem spočívající v nechuť pracovat v těchto orgánech. Tato nechuť se ještě prohlubuje přechodem z Družstevního na Osobní vlastnictví. V tomto (druhém jmenovaném) u vlastníků dochází k oprávněnému pocitu, že výbor má mnohem menší kompetence a je pouze jakýmsi správcem. I toto má za důvod nechuť vlastníků odměňovat členy těchto orgánů. Narážíme zde i na kompetenční problém, kdy v případě, že najdeme osobu která je ochotna funkci vykonávat a má dostatek času, nesplní ani základní požadavky a vlastnosti, které jsou nutné pro vykonávání této funkce. Mladí a středního věku vlastníci, bývají často velmi zaneprázdnění a starší vlastníci v důchodovém věku často nedisponují dostatkem energie či vzděláním (přesněji řečeno ochotou se dále vzdělávat v dané problematice) nebo chutí tuto nelehkou a jistě nevděčnou práci vykonávat. Dostáváme se tam často do neřešitelného problému, kdy na jedné straně je nechuť vlastníků tuto práci ocenit a na druhé není nikdo, kdo by tuto činnost vykonával zdarma, či skoro zdarma. Nenacházíme zde prvky tradiční ekonomiky, kde nedostatek zvyšuje cenu, v tomto případě nedostatek osob (resp. práce). Z mých zkušeností jednoznačně plyne, že vykonávání těchto funkcí, je vždy spojeno s mnoha negativními lidskými vlastnostmi. Každý kdo vykonával podobnou funkci, jistě potvrdí, že očekávat vděk za zdarma vykonávání funkce, je věc

³⁵ Poznámka: Je také nutné si uvědomit, že čím je menší počet bytových jednotek, tím je pravděpodobnější, že dříve či později se budeme muset účastnit ve vedení a kontrolování Společenství jako takového.

zcela výjimečná. Naopak jsem se častěji setkal se závistí a nevděkem. Proto apeluji na všechny vlastníky, aby v žádném případě nepřipustili vykonávání těchto funkcí bezplatně! Každá práce má být řádně zaplacená! A práce v předsednictvu ať už Bytového družstva nebo SVJ je prací velmi zodpovědnou a náročnou. Bezplatné vykonávání funkcí jen vede k názorům ostatních obyvatel, že funkci vykonáváte pro jiné výhody. Navíc je přece jen změna na těchto postech jednodušší, ve chvíli kdy se jedná o placené funkce, se nám budou následovníci hledat o mnoho snáze.

Ne pro každého jedince jsou finance rozhodujícím motivačním prvkem pro vykonávání práce v orgánech společenství.³⁶ Někdo může mít i za motivaci jakousi prestiž spojenou například s funkcí předsedy. Ale přesto bývá nejdůležitějším motivačním prvkem finanční odměna. Tako odměna by se měla pohybovat v řádu 5Kč za m² spravované plochy při cca 50ti bytech. Samozřejmě se zvyšováním počtu bytů, by měla tato odměna klesat a naopak.

Pro práci ve vedení SVJ či družstva je třeba najít lidi s určitým souborem vlastností a dovedností z velmi omezeného počtu potencialních vykonavatelů funkcí. Hledáme osoby se schopností orientovat se v zákonech, pečlivostí a precizností, vysokým morálním kreditem a v neposlední řadě dobrými vyjednávacími a řečnickými schopnostmi. A to všechno při současné ochotě obětovat svůj volný čas na tuto práci. K dispozici máme v podstatě pouze osoby bydlící a angažující se. Jsem přesvědčen, že v každém větším SVJ či družstvu se najde skupina lidí, kteří se nezúčastní ani schůze, natož aby se angažovali ve vedení. Je třeba si dobře uvědomovat **zodpovědnost**, kterou výkon těchto funkcí přináší. Bohužel v tomto případě nestačí dobrá vůle, ale je třeba i dalších znalostí a vlastností.

Mgr. Vladimír Hyský k tomuto uvádí: *„Není pochyb o tom, že účast ve výboru společenství vlastníků jednotek či představenstvu bytového družstva je z podstatné většiny vedena snahou o zodpovědný přístup při plnění celé řady praktických úkolů a povinností spojených s výkonem této funkce. Nicméně je třeba zdůraznit, že i dobrovolná angažovanost v těchto orgánech ze zákona nedělitelně přináší osobní odpovědnost členů za škodu způsobenou v souvislosti s výkonem funkce.*

³⁶Poznámka: Já sám jsem vstupoval do role předsedy družstva družstevníků z důvodu velké nedůvěry k bývalému vedení a velké obavy o náš společný majetek. Proto jsem se rozhodl vstoupit do vedení našeho družstva a dovést ho k přeměně na Společenství vlastníků jednotek.

*Asi typicky nejčastěji se vedení SVJ a bytových družstev setkává s praktickým právem a soudním řízením v souvislosti s **vymáháním nedoplatků od členů společenství a družstev**, ať už se jedná o stanovené příspěvky do fondů či nájemné. Konkrétně u této agendy se v právní praxi naši kanceláře často setkáváme s příliš benevolentním přístupem některých výborů či představenstev, kdy jejich členové ať již nevědomky či z osobních důvodů dlouhodobě oddalují nezbytnou soudní konfrontaci s "neplatiči", protože jsou to přeci jejich "sousedé". V takovém případě neřešené pohledávky narůstají i v řádech desítek tisíc korun a často dochází i k jejich **částečnému promlčení**, což samozřejmě vede ke vzniku odpovědnosti na straně členů statutárních orgánů za způsobenou škodu.*³⁷

Vstup do orgánů ať už družstevních nebo SVJ sebou přináší nepochybně velkou zodpovědnost vůči ostatním spoluvlastníkům, či družstevníkům. Často se setkáváme se situací, kdy naše rozhodnutí z hlediska lidského je přímým rozporu se zájmy zastupovaných vlastníků. A názor vlastníků, reprezentovaných členskou schůzí jakožto nejvyšším orgánem SVJ musí být prioritní.

❖ **Výběrové řízení, jeho kvalita a rychlost**

Samostatnou kapitolou a současně nejdůležitějším úkolem vedení SVJ je výběr firem provádějících rekonstrukční a ostatní práce spojené s chodem SVJ. V úvodních letech po založení Družstva družstevní (družstvo vzniklo z původně obecních bytů) byla jediným kritériem výběru firmy cena. Od toho jsme již dávno odstoupili a soustředíme se především na kvalitu prací, zabýváme se podrobně nabízenými materiály a postupy, zjišťuje si historii firmy a sháníme nezávislé informace o již provedených zakázkách. Bohužel i tento postup nese svá negativa, což se projevilo například (výše popsaném) výběru firmy na rekonstrukci a zateplení střechy, kdy preciznost a důslednost našeho výběru vedla k odložení zakázky na další rok. Úspěšně jsme v minulém roce vyměnili úklidovou firmu i firmu starající se o provoz výtahu. Bývalá firma provozující náš výtah, byla pouze fyzická osoba, která nedisponovala potřebným oprávněním k provozování vyhrazeného technického zařízení, mezi které výtah jako zařízení

³⁷ HYSKÝ, Vladimír. Právní odpovědnost členů vedení SVJ a BD. Dostupné na: <http://magazin.obyvatele.cz/clanky/292-pravni-odpovednost-clenu-vedeni-svj-a-bd> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

zdvihací patří. Samozřejmě změna firmy vedla k navýšení ceny za údržbu výtahu, ale tato byla vzhledem k odpovědnosti statutách zástupců naprosto nevyhnutelnou.

14 Závěr

Soubor nástrojů bytové politiky je poměrně rozsáhlý a může docházet i k souběhu nebo konkurenci jednotlivých státních podpor (například u programů Panel a Zelená úsporám). Další otázkou je, jak dlouho je udržitelný z pohledu státního rozpočtu stav, kdy těžiště poskytovaných podpor tvoří nevratné dotace. Všechny nástroje Státní bytové politiky by měly být srozumitelné, nezaměnitelné a měřitelné či sledovatelné. Vzhledem k nenaplnění těchto vlastností nástrojů bytové politiky, lze těžko uplatnit další vlastnosti jako hospodárnost, transparentnost, nediskriminovatelnost. Na jedné straně všichni víme, že každou dotací dochází k určitému pokřivení trhu a na straně druhé je naprosto nutné tyto prostředky alokovat z hlediska sociálního, ale i ekologického, rozvojového atd.

Rozhodovací proces jaké bydlení si pořídit je velmi složitý a vstupuje do něj mnoho proměnných faktorů. Každý z nás je individualita s různými představami o práci, rodině i své budoucnosti. V nezákladnějším parametru a jaký typ bydlení a jakou cenu jsme ochotni za něj zaplatit, by mělo platit, že vlastní bydlení je určené především pro nadprůměrné příjmové skupiny. Skupina obyvatel průměrného příjmu by se měla orientovat na družstevní či spíše nájemné bydlení. Nízko příjmové skupiny zpravidla rozhodovací proces z podstaty věci neřeší. Především obyvatelstvo s průměrným příjmem se může dopustit největší chyby a dostat se i do existenčních potíží. Není příjemné desítky let živořit, pro vysoké snížení životní úrovně náklady spojenými s bydlením.

V rozhodování místa bydlení, je třeba především varovat před odstěhováním do tzv. ležatých sídlišť vybudovaných okolo vesnic při velkých městech. Zejména pro ženu starající se děti, se obstarávání a přemísťování dětí může být velkým životním zásahem. Vzdání se práce, kariéry, vlastní seberealizace a přijmout úlohu „ženy v domácnosti“ může být velký problém, nesoucí své následky ještě daleko za období kdy děti odrostou. Na druhé straně život sám není jen práce a cesta tam a zpět. A každá další aktivita, sportovní, kulturní, rodinná, sociální či společenská bude spojena s větší

časovou náročností vzniklou cestou tam a zpět. Na tomto místě je třeba také apelovat na představitele obcí a stavebních odborů na zkvalitnění urbanistického plánování a současně s ubytovací kapacitou budovat též ostatní infrastrukturu jako školky, školy, kulturní a zdravotnická zařízení atd.

U obou zásadních rozhodnutí je třeba pamatovat, že změna bydlení nese velké transakční náklady a to nejen finanční, časové ale především psychické. Je třeba si zachovat maximum racionality a skromnosti. Je důležité zejména dobře odhadnout naše příjmy, respektive naši cenu na trhu práce, abychom se nedostali do situace, že na uspokojení základní lidské potřeby, budeme muset vynakládat enormní množství práce, neodpovídají statku získanému. Jistě není zcela racionální úvaha o prvotním ušetření prostředků před koupí vlastní (myšleno v oblasti bydlení), ale i opak, pořizování bydlení bez jakýkoliv naspořených prostředků je chybná.

Přes v textu zmíněný výhody a nevýhody, zůstane SVJ velmi žádanou formou vlastnictví. Každý z nás si uvědomuje, že pořizuje velkou hodnotu, kterou zalištuje nejen sebe, ale vytváří hodnotu pro své potomky či dědice. Pouze byt v osobním vlastnictví může vlastnit libovolný počet osob v libovolném poměru. Vzhledem k trvalosti hodnoty si uvědomme, že vlastnit neznamená mít, ale dobře se starat. Lhostejno zda máme dům či byt, vlastněný osobně či družstevně, pořád se jedná o majetek značné hodnoty, o který musíme pečovat s myslí dobrého hospodáře. A nemám na mysli jen péči o byt vlastní, ale aktivní účast na vedení a rozhodování o celku, ve kterém bydlíme.

Všem Bytovým družstvům bych velmi doporučil zvážit, zda se opravdu transformovat na SVJ. Za základní negativum této změny druhu vlastnictví spatřuji zejména ve ztrátě možnosti účinně ovlivňovat chování spoluvlastníků. Je velmi důležité, kdo s námi ve společném domě bydlí, a hluční a problémoví či neplatící nájemníci jsou opravdu velkým problémem. V bytovém družstvu máme možnost schvalování pronájmu ovlivňovat družstevníka, komu byt pronajme. A v případě, že hluk a soustavné narušování nočního klidu provádí sám družstevník, máme možnost jeho vyloučení z družstva. Ve SVJ přicházíme o všechny tyto účinné nástroje. Naprosto stejná je situace i stran neplacení do fondů SVJ. Velmi trnitou cestu domožení oprávněné pohledávky jsem popsal a vedení SVJ odpovědné svým členům, nemůže nekonat pro poměrně krátkou dobu (3 roky) promlčení. Řešení v okamžiku kdy jsme SVJ založili, je

za stávající zákonné úpravy, velmi složité. Rušení nočního klidu, žel nemá jiné řešení než přizvání městské či státní policie.

Vymahatelnost dlužných pohledávek by dle mého názoru prospěla změna zákona. Například rozhodnutí samosoudce, ve chvíli kdy rozhoduje o neplacení vlastníka bytové jednotky, ve které bydlí, na žádost vedení SVJ by mohlo obsahovat institut náhradního doručení. SVJ (jeho statutární zástupci) by mohlo skutečnost, že se vlastník na této adrese zdržuje písemně deklarovat při podání. Nelze totiž předpokládat, že se vlastník bytové jednotky na místě nezdržuje.

Další změnou zákona je dle mého názoru, nemravná výše odměny exekutora, dle platného sazebníku. Dle vyjádření exekutorské komory na časté dotazy (například organizace Člověk v tísni) musí exekutor žádat odměnu v maximální výši! V rozporu s tím je znám případ kdy se exekutorka (Jana Fojtová) vzdala odměny 5,5 mil korun, byla zažalována věřitelem a Exekutorská komora (vyjadřoval se prezident komory Jiří Prošek), ale i Ministerstvo spravedlnosti dospěly k názoru, že stížnost věřitele je nedůvodná a nedošlo k žádnému poškození kteréhokoliv z účastníků! Věci by velmi prospělo jednak samotné snížení odměny (15% z vymáhané částky do 3mil., hotové výdaje a náhrada za ztrátu času) a úplné zrušení článku Etické kodexu (část třetí, Pravidla soutěže exekutorů, Základní pravidla, čl. 15) hovořící o nutnosti žádat maximální odměnu.³⁸ Tato změna by ve svém důsledku zmenšila negativní sociální dopady na dlužníky, ale zároveň i lidské dilema vedení SVJ, kteří se tohoto procesu (do jisté se podílejí na nemravnosti) zúčastňují. Je pro mě zcela nepochopitelné proč k paušální % vyjádřené odměně, exekutor kromě hotových výdajů účtuje ještě náhradu za ztrátu času. Ve výše uvedeném případě procentuální odměna činila 5 633 000Kč a náhrada za ztrátu času 6 000Kč! Vyjádření ministerstva spravedlnosti, že odměna exekutora má vyjadřovat odvedenou práci jinými slovy říká, že práce v řádu maximálně několika desítek hodin má hodnotu v řádech 5,5 milionu Kč?

³⁸MACHÁČEK, David. Exekutorka se vzdala odměny. Dostupné na: <http://www.ceskatelevize.cz/porady/1142743803-reporteri-ct/213452801240008/> [online]. c 2013. cit. [2013-01-10].

Doporučení pro naše SVJ Okořská 342 – 343

Zásadní problémy, se kterými se SVJ Okořská potýká, jsou neplacení nájemného, pomalý proces rekonstrukce domu a personální obsazenost funkcí v SVJ. V otázkách neplacení nájemného není jiného řešení (velmi by prospěly výše navržené změny zákona), než bezodkladně použít složité vymáhací cesty, bez ohledu na prohloubení sociálních problémů neplatičů.

Pomalost rekonstrukce našeho domu, brání klauzule ve stanovách o nemožnosti čerpání úvěru. Tím se naše SVJ zbavuje možnosti čerpat prostředky z programu Panel resp. Nový panel. Bohužel iniciování změny této části stanov je velmi složité a naráží na systém hlasování. V tomto ohledu již došlo ke změně zákona o snížení % pro jednotlivé typy rozhodnutí, ale pořád zde chybí institut náhradní schůze (jako u Družstva družstevníků). Jeho zavedení by mělo kladný vliv na účast na schůzi SVJ, kdy by na náhradní schůzi (svolané po předchozím nesejití vlastníků) zůstala zachována veškerá rozhodovací %, ale již by se počítaly pouze z přítomných (samozřejmě některá rozhodnutí by byla vyjmuta, například změna účelu stavby atd.)

Personální obsazenost je velkým problémem. Nefungující klasický ekonomický princip nabídky a poptávky, spolu s velmi malým okruhem potencionálních je takřka neřešitelným. Jediné co lze v tomto případě důsledně uplatňovat, je v žádném případě nepřipustit práci v orgánech SVJ zdarma. I v pozici řadového člena je třeba z pohledu budoucnosti apelovat ve smyslu placené funkce. Při odchodu dobrovolných neplacených funkcionářů nám nastane neřešitelný problém.

15 Seznam zdrojů a literatury:

HELEŠIC, František. *Společenství vlastníků bytů*. 1. vyd. Praha: VIP Books s.r.o., 2007.

ISBN 978-80-87134-20-7

KŘEČEK, Stanislav. *Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011*, 1. vyd. Praha:

Leges, s.r.o., 2011. ISBN 978-80-87212-81-3

MMR. *Bydlení v České republice*, 1. vyd. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR,

2008. ISBN 978-80-87147-09-9.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Rádce společenství vlastníků jednotek*. 3. vyd. Praha: Polygon,

2007. ISBN 978-80-7273-144-2.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek*. 1. vyd. Praha: Linde, 2004. ISBN

80-7201-499-4.

TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*, 3. vyd. Praha:

Grada Publishing, a.s., 2006. ISBN 80-247-0480-3.

§ 3 obč. zák. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/obcansky-zakonik/>

[online]. c 2013. cit. [2013-01-10].

§ 13 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Dostupné na:

<http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-vlastnictvi-bytu/vlastnik-jednotky-se-podili-na-sprave-domu-v.html> [online]. c 2013. cit. [2013-01-12].

§ 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Dostupné na:

<http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-vlastnictvi-bytu/vlastnik-jednotky-se-podili-na-sprave-domu-v.html> [online]. c 2013. cit. [2013-01-12].

§ 14 zákona o vlastnictví bytů. Dostupné na:

<http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-vlastnictvi-bytu/zasahuje-li-vlastnik-jednotky-do-prava-ostatnic.html> [online]. c 2013. cit. [2013-01-12].

§ 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Dostupné na:

<http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-vlastnictvi-bytu/vlastnici-jednotek-jsou-povinni-prispivat-na-n.html> [online]. c 2013. cit. [2013-01-12].

§ 35, zákona č. 128/2000 Sb. o obcích. Dostupné na:

<http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-obcich-obecni-zrizeni/do-samostatne-pusobnosti-obce-patri-zalezito.html> [online]. c 2012. cit. [2012-12-30].

§ 124 obč. zák. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/obcansky-zakonik/> [online]. c 2013. cit. [2013-01-10].

§ 127 obč. zák. Dostupné na: <http://www.sbirkazakonu.info/obcansky-zakonik/> [online]. c 2013. cit. [2013-01-10].

CEMPÍRKOVÁ, Eva. Bezplatná právní poradna. Dostupné na:

<http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/ruzne/zneni-vynatky-definice/6070-bytove-druzstvo-definice-vznik-zanik-vyhody-clenove-a-clenstvi-stanovy-organy-druzstva.html> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

HYSKÝ, Vladimír. Právní odpovědnost členů vedení SVJ a BD. Dostupné na:

<http://magazin.obyvatele.cz/clanky/292-pravni-odpovednost-clenu-vedeni-svj-a-bd> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

Listina základních práv a svobod. Dostupné na:

<http://www.psp.cz/docs/laws/listina.html> [online]. c 2012. cit. [2012-12-16].

MACHÁČEK, David. Exekutorka se vzdala odměny. ČT1. Dostupné na:

<http://www.ceskatelevize.cz/porady/1142743803-reporteri-ct/213452801240008/> [online]. c 2013. cit. [2013-01-10].

MARTINEC, Otakar. Epravo. Dostupné na:

<http://www.epravo.cz/top/clanky/lze-platne-sjednat-smlouvu-o-smlouve-budouci-kupni-na-koupi-bytove-jednotky-84819.html?mail> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

MMR. Koncepce a strategie. Dostupné na:

<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Koncepce-a-strategie> [online]. c 2012. cit. [2012-12-16].

ORT, Petr. Analýza realitního trhu PETR ORT. Dostupné na:

<ftp://195.122.199.200/Literatura/Anal%C3%BDza%20realitn%C3%ADho%20trhu%20Ort.pdf> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

SFINANCE.CZ. Kalkulačka hypotéky online. Dostupné na:

www.office.lasakovi.com/excel/practicke-priklady/ms-excel-splatky-uveru-graficky/ [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

SVAČINA, Luboš. Dilema: Být nájemníkem, vlastníkem anebo družstevníkem?

Dostupné na: <http://www.hypoindex.cz/dilema-byt-najemnikem-vlastnikem-nebo-druzstevnikem/> [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

ŠVARCOVÁ, Jena. Orgány družstva. Centrum pro rozvoj ekonomického vzdělávání.

Dostupné na: http://www.ceed.cz/podnikani/281_organy_druzstva.htm [online]. c 2013. cit. [2012-01-10].

VATAHA, Petr. Správa nemovitostí – rady společenství vlastníků. Dostupné na:

<http://www.nemovitosti-sprava.cz/spolecenstvi-vlastniku-jednotek.htm> [online]. c 2013. cit. [2013-01-10].

16 Přílohy:

- Příloha 1: Hlasovací tabulka SVJ Okořská 342 – 343

Číslo bytu	Jména vlastníků	počet podílů vlastnictví	HLASOVÁNÍ	% vyjadřující se pro	% vyjadřující se proti	% vyjadřující zdrženě	% nepřítomných
1/342	František Sloup, Jana Sloupová	6876	PRO 1	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%
2/342	Jan Kaše	3809	PROTI 2	0,00%	1,45%	0,00%	0,00%
3/342	Antonie Urajová	5741	ZDRŽEL SE 3	0,00%	0,00%	2,19%	0,00%
4/342	Daniel Macek, Ingrid Macková	6876	NEPŘÍTOME 4	0,00%	0,00%	0,00%	2,62%
5/342	MUDr. Edita Bílková	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
6/342	Nada Munzarová	5689	PROTI 2	0,00%	2,17%	0,00%	0,00%
7/342	Ivana Havlíková	6876	PROTI 2	0,00%	2,62%	0,00%	0,00%
8/342	Ing. Marek Vogel	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
9/342	Libuše Vaverková	5689	NEPŘÍTOME 4	0,00%	0,00%	0,00%	2,17%
10/342	Martin Vondrášek, Jana Vondrášková, DiS.	6876	PRO 1	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%
11/342	Marek Veselý	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%

			1				
12/342	Jaroslav Volek, Helena Fuchsová	5689	PRO 1	2,17%	0,00%	0,00%	0,00%
13/342	Ing. Bohumír Vaníček, Věra Vaníčková	6876	PRO 1	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%
14/342	Ivana Nováková	3850	PRO 1	1,47%	0,00%	0,00%	0,00%
15/342	Jiří Prosser	5719	PRO 1	2,18%	0,00%	0,00%	0,00%
16/342	Ing. Miloš Šesták, Ing. Květuška Šestáková	6876	PRO 1	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%
17/342	Zdeněk Ederer	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
18/342	Daniel Babický, Ing. Ladislava Babická	5719	PROTI 2	0,00%	2,18%	0,00%	0,00%
19/342	Ing. Jiří Zíma, Ing. Mária Zimová	6872	PROTI 2	0,00%	2,62%	0,00%	0,00%
20/342	Jan Skalický	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
21/342	Karel Hikeš, Iveta Hikešová	5721	PRO 1	2,18%	0,00%	0,00%	0,00%
22/342	Martina Martínková	6876	PRO 1	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%
23/342	Jiří Šebesta, Šárka Šebestová	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
24/342	Eva Pražská	5741	PRO 1	2,19%	0,00%	0,00%	0,00%
1/343	Jaroslav Jágr		PRO	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%

		6876	1 PRO				
2/343	Sylva Wiesnerová	3809	1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
3/343	Zdeňka Řehořová	5689	NEPŘÍTOME 4	0,00%	0,00%	0,00%	2,17%
4/343	Michal Maksymowicz	6876	NEPŘÍTOME 4	0,00%	0,00%	0,00%	2,62%
5/343	Ing. Miloslav Vyskočil	3809	NEPŘÍTOME 4	0,00%	0,00%	0,00%	1,45%
6/343	Eva Zimová	5689	PRO 1	2,17%	0,00%	0,00%	0,00%
7/343	Anna Urbánková	6876	PRO 1	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%
8/343	Ing. Andrea Květoňová	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
9/343	MUDr. Radka Chumová	5689	PRO 1	2,17%	0,00%	0,00%	0,00%
10/343	Hana Lukešová	6876	PRO 1	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%
11/343	Zdenka Pařízková	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
12/343	Ivan Beneš, Kateřina Benešová	5689	PRO 1	2,17%	0,00%	0,00%	0,00%
13/343	Richard Mareš	6876	PRO 1	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%
14/343	Václav Forman, Jana Formanová	3806	PROTI 2	0,00%	1,45%	0,00%	0,00%
15/343	Zárybnický Ivan	5689	PROTI 1	2,17%	0,00%	0,00%	0,00%

16/343	Josef Vondra, PaedDr. Agnesa Vondrová	6876	PRO 1	2,62%	0,00%	0,00%	0,00%
17/343	Stanislav Krasňanský	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
18/343	Valentin Záruba	5689	NEPŘÍTOME 4	0,00%	0,00%	0,00%	2,17%
19/343	Lenka Kosinová	6856	NEPŘÍTOME 4	0,00%	0,00%	0,00%	2,61%
20/343	Olga Šotolová	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
21/343	Ellen Surá	5689	PRO 1	2,17%	0,00%	0,00%	0,00%
22/343	Josef Formánek, Anežka Formánková	6897	PRO 1	2,63%	0,00%	0,00%	0,00%
23/343	Pavel Cajthaml	3809	PRO 1	1,45%	0,00%	0,00%	0,00%
24/343	Jan Kaše, Ivana Kašová	5746	PRO 1	2,19%	0,00%	0,00%	0,00%
Součet		262272		69,50%	12,50%	2,19%	15,82%

Zdroj: vlastní

• Příloha 2: Dotazník pro členy SVJ Okořská 342 – 343

Dotazníkové šetření spokojenosti vlastníků bytových jednotek ve SVJ Okořská 342 - 343

Vážená/ý paní, pane,

Chtěl bych Vás požádat o vyplnění dotazníku, který máte právě před sebou. Dotazník má sloužit ke sběru informací, týkajících se úrovně spokojenosti vlastníků s fungování našeho SVJ. Údaje získané z dotazníku jsou anonymní a budou použity pouze pro potřeby zpracování vlastní diplomové práce. Děkuji za Váš čas a ochotu.

Jan Kaše

Zaškrtněte prosím vhodné odpovědi křížkem (případně více křížky) ☒

1. Základní údaje:

Pohlaví:	muž <input type="checkbox"/>	žena <input type="checkbox"/>	Věk :	18-25 <input type="checkbox"/>	26-40 <input type="checkbox"/>	41-65 <input type="checkbox"/>	65-více <input type="checkbox"/>
Zaměstnání:	student <input type="checkbox"/>	zaměstnaný <input type="checkbox"/>	nezaměstnaný <input type="checkbox"/>	důchodce <input type="checkbox"/>	na rodič.dovolené <input type="checkbox"/>		
Vzdělání:	základní <input type="checkbox"/>	vyučen <input type="checkbox"/>	středoškolské <input type="checkbox"/>	středoškolské s maturitou <input type="checkbox"/>	vysokoškolské <input type="checkbox"/>		

2. Jak jste spokojen(a) s vedením a jeho prací v SVJ?

spokojen(a) <input type="checkbox"/>	spíše spokojen(a) <input type="checkbox"/>	spíše nespokojen(a) <input type="checkbox"/>	nespokojen(a) <input type="checkbox"/>	nevím <input type="checkbox"/>
---	---	---	---	-----------------------------------

3. Jste spokojen(a) s prací revizní komise?

spokojen(a) <input type="checkbox"/>	spíše spokojen(a) <input type="checkbox"/>	spíše nespokojen(a) <input type="checkbox"/>	nespokojen(a) <input type="checkbox"/>	nevím <input type="checkbox"/>
---	---	---	---	-----------------------------------

4. Jste spokojen(a) s výší fondu oprav?

Je příliš nízký <input type="checkbox"/>	spíše spokojen(a) <input type="checkbox"/>	spíše nespokojen(a) <input type="checkbox"/>	Je příliš vysoký <input type="checkbox"/>	nevím <input type="checkbox"/>
---	---	---	--	-----------------------------------

5. Byl(a) byste ochoten platit vyšší částku do fondu oprav za účelem předělání výtahu s výstupy do mezaninu?

NE <input type="checkbox"/>	ANO <input type="checkbox"/>	NE, ale jsem pro předělání výtahu <input type="checkbox"/>	do 1000Kč <input type="checkbox"/>	O více než 2000Kč <input type="checkbox"/>
--------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------------	---

6. Jste ochoten(a) kandidovat v příštím volebním období do vedení SVJ?

ANO <input type="checkbox"/>	NE <input type="checkbox"/>	Jen za určitých podmínek <input type="checkbox"/>	Pouze při změně mé časové vytíženosti <input type="checkbox"/>	nevím <input type="checkbox"/>
---------------------------------	--------------------------------	--	---	-----------------------------------

7. Myslíte si, že změna z družstva družstevníků ve SVJ byla?

Jediná možný cesta <input type="checkbox"/>	Správná <input type="checkbox"/>	Necítím žádný rozdíl <input type="checkbox"/>	Neumím posoudit <input type="checkbox"/>	Chybná <input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--	---	------------------------------------

8. Myslíte si, že současná právní úprava vymahatelnosti dlužných částek v SVJ je dostatečná?

NE, určitě by prospěla změna zákona <input type="checkbox"/>	Nemám dost informací <input type="checkbox"/>	ANO, současný stav je vyhovující <input type="checkbox"/>	Souhlasím s dočasným neplacením ze závažných důvodů <input type="checkbox"/>	Zásadně nesouhlasím se „sponzorováním“ neplatičů <input type="checkbox"/>
---	--	--	---	--

9. Váš návrh na zlepšení našeho SVJ (prosím použijte druhou stranu)

Děkuji Vám za Váš čas strávený vyplňováním dotazníku.

Zdroj: vlastní

• Příloha 3: Potřebná hlasovací procenta a definice základních pojmů

Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci, kteří mají většinu hlasů	§ 11, bod (2)	více jak 50 % přítomných vlastníků
k přijetí usnesení je zapotřebí	§ 11, bod (2)	více jak 50 % přítomných vlastníků
volba výboru nebo pověřeného vlastníka	§9, bod (12)	více jak 50 % všech vlastníků
změna prohlášení vlastníka	§ 11, bod (4)	více jak 75 % přítomných
schválení nebo změna stanov	§ 11, bod (4)	více jak 75 % přítomných
uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám	§ 11, bod (4)	více jak 75 % přítomných
rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky podle § 9a, odst 2)	§ 11, bod (4)	více jak 75 % přítomných
změna účelu užívání stavby	§ 11, bod (5)	100 % všech vlastníků
podstatné změny týkající se společných částí domu	§ 11, bod (5)	100 % všech vlastníků

zákon 72/1994 Sb., paragraf 11, odstavec (5)

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby⁶⁾ a o změně stavby⁷⁾ je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy^{7a)} a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

zákon 50/1976 Sb, ve znění 83/1998, paragraf 54

Stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen podle stavebního povolení nebo na základě ohlášení stavebnímu úřadu.

zákon 50/1976 Sb, ve znění 83/1998

Stavbu lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení. Změny ve způsobu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu nebo podstatném rozšíření výroby, popřípadě činnosti, která by mohla ohrozit zdraví a život nebo životní prostředí, jsou přípustné jen na základě rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby; na řízení se vztahují přiměřeně ustanovení § 76 až 84.

zákon 50/1976 Sb, ve znění 83/1998, paragraf 139 b, odstavec 3, písmeno c)

Změnami dokončených staveb jsou

- a) nástavby, jimiž se stavby zvyšují,
- b) přístavby, jimiž se stavby půdorysně rozšiřují a které jsou vzájemně provozně propojeny s dosavadní stavbou,
- c) stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

Zdroj: vlastní