

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

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

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

Dlužníci ohrožují fungování bytových domů

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

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

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

Průzkumem u členů SČMBD (Svazu českých a moravských bytových družstev) bylo zjištěno, že pouze v rámci členské základny evidují bytová družstva a společenství vlastníků pohledávky na družstevních i vlastnických bytech ve výši přes 335 milionů korun. Z toho pohledávky ve výši 24 milionů korun jsou nevymahatelné jednoznačně, příčinou je existence zástavních práv jiných věřitelů k majetku dlužníka. Velká část ostatních pohledávek nebude vymožená z dalších důvodů, které vyplývají z nepochopitelně nastavených pravidel v insolvenčním řízení – například kvůli konkurenci jiných věřitelů nebo může být důvodem redukce pohledávek v oddlužení až na 30%. Překážky vymáhání pohledávek popisujeme podrobněji dále v textu. Stejný problém ale řeší i bytová družstva a společenství vlastníků, která nejsou členy SČMBD. Přitom platí, že čím menší je bytové společenství, tím tíživěji mohou problémy s dluhy dopadnout na ostatní bydlící v domě.

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

Marně vedené exekuce

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

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

Kdo to zaplatí? Přece sousedé!

Správce domu tedy pohledávku nevymohl, ta navíc narostla o náklady soudního a exekučního řízení, a musí ji jako nedobytnou pohledávku odepsat. Tím mu vznikne náklad, který **uhradí všichni vlastníci v domě** zvýšeným příspěvkem na správu domu a pozemku. Pokud namítnete, že není vaší povinností takto vzniklý náklad hradit, protože nejde o náklad na správu domu a pozemku, vznikne správci domu ztráta, kterou stejně zaplatí všichni vlastníci, protože jiné zdroje na její úhradu zpravidla nejsou. Správce domu se bez finančních prostředků na úhradu nákladů domu ale neobejde, a protože nemá (až na výjimky) jiné příjmy, nezbude mu nic jiného, než **přenést povinnost uhradit chybějící finanční prostředky na ostatní vlastníky bytů**.

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

Slepé uličky v insolvenčním řízení

Nebuďme ale úplní pesimisté a pokusme se vrátit k vymáhání pohledávky. Případ vypadá tentokrát nadějně, na bytě nevázne hypoteční zástavní právo, v exekuci by tedy mohlo dojít k uspokojení pohledávky. Prozatím netušíme, že se dlužník dostává do obtížné finanční

situace, sjednává si půjčky s bankovními i nebankovními institucemi a narůstají i jeho další dluhy, které přestává být schopen splácet. Tuto nemilou skutečnost se dozvíme v okamžiku, kdy je ohledně osoby dlužníka zahájeno **insolvenční řízení** (jestliže správce domu pravidelně hlídá záznamy v insolvenčním rejstříku). Správce domu včas podá přihlášku pohledávky do insolvenčního řízení a čeká na další vývoj. Žalobu na zaplacení již podat nelze a nelze ani provést exekuci na majetek dlužníka. Bude-li na majetek dlužníka prohlášen konkurz, dojde k jeho zpeněžení. Z výtěžku budou uspokojeni všichni věřitelé **poměrně**: správce domu, který své postavení vůči dlužníkovi nemohl ovlivnit, spolu s ostatními věřiteli, kteří se mohli rozhodnout, jak své vztahy s dlužníkem smluvně upraví. Jestliže si věřitelé splácení půjček vůči dlužníkovi zajistili sjednáním **zástavního práva**, budou navíc z výtěžku **z prodeje zastavené věci uspokojeni** tito věřitelé **přednostně**. Víme už, že současná právní úprava zákonné zástavní právo k bytu pro pohledávky správce domu nebo jeho sousedů nezná a lze si obtížně představit, že by dlužník dával správci domu svůj byt do zástavy dobrovolně. Správce domu proto postavení věřitele s nárokem na přednostní uspokojení nebude mít téměř nikdy. K plné úhradě dluhů vzniklých na bytě dlužníka v konkurzu tak zpravidla nedojde, dojde jen k částečnému uspokojení, a to často jen v malém rozsahu. Dluhy budou dlužníka sice tížit dál, k jejich uspokojení už ale nejsou žádné zdroje.

Oddlužení – dárek pro dlužníky na úkor věřitelů

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

Institut přechodu dluhů vymáhání pohledávek dále komplikuje

Zdá se, že pohledávky vzniklé v souvislosti s užíváním bytu vlastníka nevymůžeme v exekučním ani v insolvenčním řízení. Jaké máme další možnosti? Stále si říkáte, že není možné, abyste v právním státě hradili dluhy za jiného, přestože jste tyto dluhy nezpůsobili, ničím jste se neprovinili a ani jste si nemohli vybrat, s kým budete bydlet v jednom domě?

Přitom je tento stav dokonce považován často i ze strany politiků za „sociálně žádoucí“, protože jsou to prý hlavně dlužníci, kteří údajně potřebují před věřiteli (a jejich advokáty, exekutory a insolvenčními správci) ochranu. Věřitelé jsou často líčeni jako bohatí spekulanti. Většinu věřitelů ale představují lidé jako jste vy sami - a vaši slušní a zpravidla nijak zámožní sousedé, kteří (zatím) platí!

Nepřináší řešení nová legislativa? Zdánlivě ano – nový občanský zákoník nabízí zcela novou úpravu **přechodu dluhů při převodu bytu (jednotky)** a zákon o obchodních korporacích upravuje přechod dluhů **při převodu družstevního podílu v bytovém družstvu**. Jestliže dlužník svůj byt převede, měl by mít správce jistotu, že případné dlužné částky uhradí nový vlastník. V případě „nucených“ převodů – při dražbách v exekucích a v insolvenčním řízení by přechod dluhů mohl platit obdobně. Zákon sám totiž označuje dražbu za převod. Vymožení pohledávek bytových společenství by tak již nemuselo stát nic v cestě. Nezaplatil původní vlastník, zaplatí vlastník nový. Zájemce o koupi bytu si od správce domu vyšší dluhu zjisti a kupní cenu tomuto dluhu přizpůsobí. To vše je však v rovině pouhé teorie a přání.

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

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

Řešme problémy dříve, než bude pozdě

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

Jestliže nebudou problémy včas řešeny, nastanou častěji případy, kdy dojde k odpojování bytových domů od dodávek vody, tepla, elektřiny, přestane být zajišťován odvoz komunálního odpadu atd. Tato situace bude mít závažný dopad na ostatní bydlící, kteří mohou být zvýšenými platbami za bydlení staženi na sociální dno. Uhradit dluhy vůči dodavateli služeb už nebudou schopni. Navrhované řešení by tuto hrozbu odvrátilo. Přispělo by rovněž ke zlevnění nákladů na bydlení řádně platicích občanů.

Dluhy související s bydlením obvykle nedosahují takové výše, aby po jejich uhrazení nebyly z podstatné části uspokojeny i pohledávky zajištěných věřitelů. (Ti se na rozdíl od bytových družstev a společenství vlastníků mohou sami rozhodnout, zda s dlužníkem uzavřou

nebo neuzavřou smluvní vztah a mají možnost své případné nároky smluvně zajistit). Úhrada dluhů vůči bytovým společenstvím je ostatně i v zájmu zajištěných věřitelů, vždyť „dobrá kondice“ bytového domu nakonec zvýší výtěžek z prodeje bytů.

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

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

Další „novinky“

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

- Jestliže do roku 2013 mohlo bytové družstvo neplatícímu členovi vypovědět nájem družstevního bytu a dosáhnout jeho včasného vystěhování, od roku 2014 již nájem družstevního bytu vypovědět nelze, protože je pevně spojen s družstevním podílem. Neplatícího člena družstva je proto nutné vyloučit. Člen má nárok nejen na soudní přezkum postupu bytového družstva (stejně jako tomu bylo u výpovědi z nájmu), ale může se proti vyloučení odvolat k nejvyššímu orgánu družstva (členské schůzi nebo shromáždění delegátů), i kdyby tento orgán o vyloučení sám rozhodl. Doba, než může být člen z bytu vystěhován, se tak prodlužuje zhruba o 6 měsíců až jeden rok – po tuto dobu zpravidla dluh dále narůstá.
- Jestliže se do roku 2013 uplatnil u družstevních nájmu poplatek z prodlení za neplacení nájemného a záloh na služby ve výši 2,5 promile z dlužné částky denně, od roku 2014 byl tento poplatek pro nájemné zcela zrušen a pro platby týkající se služeb byl snížen na 1 promile z dlužné částky denně (jeho úplné zrušení se předpokládá k 1.1.2016). Poplatek z prodlení měl výrazný preventivní charakter a zčásti bytovým družstvům pokrýval náklady na vymáhání pohledávek. Současná sazba úroku z prodlení (8,05 % z dlužné částky ročně) dlužníky ke včasným platbám nemotivuje.

...a další komplikace

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

- Bytová družstva byla zákonem nucena **přizpůsobit své stanovy** nové právní úpravě. Ve skutečnosti ani tuto povinnost často splnit nemohla, protože zákon o obchodních korporacích zavedl požadavek schválení změny stanov se souhlasem 100% členů s nájemním právem. Zákon nerespektuje autonomii bytových družstev a demokratické rozhodování uvnitř družstva. Zákonodárce nevzal v úvahu ani existenci velkých družstev, v nichž o stanovách nerozhodují přímo členové, ale shromáždění volených delegátů. U družstva s několika sty nebo tisíci členy je jakákoli změna stanov za těchto podmínek dopředu vyloučena.
- S nerespektováním autonomie družstev souvisí i zákonná úprava svolávání členských schůzí v malých družstvech. Zákon požaduje, aby byla pozvánka uveřejněna také na **internetových stránkách družstva**. Menší bytová družstva internetové stránky obvykle nemají, pro svolání členů bytového družstva je vhodnější včas o schůzi informovat na nástěnce v domě a vhodit pozvánky do schránek. Stejnou povinnost paradoxně neukládá zákon větším družstvům, v nichž se nekonají členské schůze, ale shromáždění delegátů. Větší družstva přitom internetové stránky mívají.

- Družstvům zákon ukládá vyplatit při skončení členství **vypořádací podíl** ve výši dosahující minimálně splacených vkladů člena družstva. Přitom v řadě lokalit došlo k takovému poklesu tržních cen bytů, že družstvo není schopno získat na vypořádání původního člena peníze formou úhrady členského vkladu novým členem, kterému uvolněný byt nabídne. To může vést až k platební neschopnosti a bankrotu bytových družstev.
- Na druhou stranu družstva ve výhodných lokalitách, která vytvářejí zisk např. tržním pronájemem nebytových prostor, **nesmí nyní zisk rozdělit** a vyplatit svým členům. Přitom ho nemají jak jinak využít, protože jejich dům je v perfektním stavu.
- Zákonodárce opomněl upravit **přechodná ustanovení pro vznik společenství vlastníků** v domech. Ta do konce roku 2013 vznikala ze zákona. Kde nevznikla tímto způsobem, je v některých případech nutné je založit a zákon požaduje souhlas všech vlastníků. Tento souhlas a založení společenství vlastníků však v řadě případů není možné dosáhnout (pokud je v domě vlastníků více).
- Některá společenství vlastníků budou mít **stanovy ve formě notářského zápisu** a i jejich pozdější změny budou vyžadovat formu notářského zápisu, čímž se správa domu prodrazí. Přitom některá společenství stanovy ve formě notářského zápisu nemají a pozdější změny mohou provádět bez notáře. Zákon tedy znevýhodňuje jednu skupinu jinak naprosto stejných právnických osob.
- Občanský zákoník zavádí **nový typ jednotek**. Ty budou existovat vedle dosavadních jednotek vymezených v domech podle zákona o vlastnictví bytů. Mezi oběma typy jednotek je přitom rozdíl jen obtížně pochopitelný pro běžného občana. Právní úprava se tím zbytečně zkomplikovala.
- Manželé, kteří dosud chodili na domovní schůze bez zbytečných formalit, musí předložit společenství **plnou moc druhého manžela**, kterým doloží své právo se schůze účastnit a hlasovat na ní – stejně jako ostatní spoluvlastníci jedné jednotky – bytu nebo nebytového prostoru.
- Jestliže nikdo nemá zájem o účast v orgánech společenství a vlastníci se neschází na schůzích, nenabízí zákon **žádné náhradní řešení**, jako tomu bylo do konce r. 2013 podle zákona o vlastnictví bytů.

Každý z nastíněných bodů by přitom zasloužil podrobnější rozbor.

Po rekodifikaci tedy musí představitelé bytových družstev a společenství vlastníků řešit celou řadu ne právě jednoduchých problémů. V praxi se musí již dnes rozhodnout, jak postupovat. Zda byl ale zvolený postup správný, ukáže judikatura až za několik let. Doufejme jen, že bytovým společenstvím chystaná novela občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích při řešení těch nejzávažnějších problémů skutečně pomůže.