

Nerovné postavení bytových družstev a SVJ při vymáhání pohledávek

Na problém nerovného postavení bytových družstev a SVJ v rolích nedobrovolných věřitelů již mnohokrát upozorňoval Svaz českých a moravských bytových družstev, jehož jsme i my členem, a řešila jej i petice zorganizovaná svazem, která byla předána bývalému ministrovi spravedlnosti panu Kněžínkovi. Ačkoliv požadavky na změnu zákonů za účelem dosažení přednostního uspokojení pohledávek za užívání bytů byly jednomyslně podpořeny petičním výborem Poslanecké sněmovny, nebyly nakonec argumenty a návrhy ministerstvem spravedlnosti vyslyšeny. Bývalý ministr spravedlnosti sice připustil, že se bytová družstva a SVJ nacházejí v postavení věřitelů, kteří nemají možnost zabránit vzniku pohledávky, kdy však ale zároveň bytová družstva a SVJ přirovnal k nemocnicím, které také musí poskytnout ošetření i těm, kteří si neplatí zdravotní pojištění a nemají přitom žádnou jistotu, že jim tito lidé za ošetření zaplatí. S touto argumentací se však nikdo z nás neztotožňuje a odmítáme se smířit s tím, že bychom měli strpět bezplatné užívání bytů dlužníky. Tehdy bývalý ministr přesto přislíbil právní úpravy, jejichž výsledkem byla novela insolvenčního zákona. **Tento zákon naopak zrušil povinnost dlužníků uhradit v průběhu 5ti let alespoň 30% dluhu a dobu splácení v některých případech zkrátit z 5ti na 3 roky. Další připravovaná novela insolvenčního zákona má navíc dobu splácení zkrátit všem dlužníkům bez rozdílu na tři roky, přičemž se tak dle odhadů průměrná míra uspokojení věřitelů může snížit na cca 5 - 6 %.** I z tohoto výše popsaného laická veřejnost může vyvodit nesmyslnost již přijaté a další připravované novely insolvenčního zákona.

V této souvislosti jsme v září 2023 oslovili poslankyni MUDr. Ivetu Štefanovou členku ústavně-právního výboru PS dopisem, ve kterém paní poslankyni žádáme, aby zvážila všechny argumenty pro přijetí další připravované novely insolvenčního zákona a myslela i na občany ze svého Jihočeského kraje. V dopise jsme jednak paní poslankyni objasnili, že je naše družstvo součástí SČMBD, který vlastní či spravuje cca 650 tisíc jednotek, což představuje cca 18 % všech bytů v ČR a jednak že máme opodstatněné obavy z následků skutečnosti, kdy dlužníci na neuhrazených nájmech v BD a v SVJ v roce 2022 navýšili dluh na zhruba 170 milionů Kč. Meziročně se tak dluh v BD a SVJ téměř zdvojnásobil. Z této částky pak představuje 53 % dlouhodobě nevymahatelných dluhů a z dlužníků pak tvoří 13 % trvalí neplatiči. **Upozornili jsme, že všichni, kdo toto mohou ovlivnit, by si tak měli uvědomit, že dle současné platné legislativy jsou při rozdělování výtěžku družstva až v poslední skupině věřitelů a v případě prodeje či dražby družstevního podílu nebo jednotky ve vlastnictví nemusí BD či SVJ obdržet z výtěžku vůbec nic.** Rovněž jsme poukázali na to, že vládou takto schválená novela jen nahrává dlužníkům a negativně naopak dopadá na všechny, kteří své závazky poctivě plní. Nikdo z nás se přece zcela jistě nechce v domě potkávat se sousedem, za kterého všichni ostatní platí jeho dluhy.

Tento dopis jsme ostatně přidávali předsedům samospráv a domovním důvěrníkům do podkladů na loňský Aktiv. Nutno dodat, že paní poslankyně nám ani během půl roku nic na náš dopis neodepsala a ani nereagovala jakýmkoliv potvrzením, že se naší žádostí bude vůbec zabývat.

Když bychom se měli konkrétně podívat na naše družstvo, tak my pravidelně upomínkami řešíme ty dlužníky, kterým z nějakého důvodu vypadla platba nájemného. Ti ve většině případů po upozornění svůj dluh doplatí. Když ale dluh člena družstva již odpovídá cca trojnásobku měsíčního předpisu nájemného, pak je takový dlužník v souladu se zákonem o obchodních korporacích řešen pomocí výzvy k nápravě chování a když nepomůže ani tato výzva, je řešen prostřednictvím výstrahy před vyloučením z družstva, kde je dáno dlužníkovi 30 dnů na to, aby svůj dluh zaplatil, uzavřel splátkový kalendář nebo aby se s družstvem dohodl, že svůj družstevní podíl s právem nájmu bytu prodá a při převodu doplatí všechny dluhy včetně příslušenství. Když ani na tuto výstrahu dlužník nereaguje, pak je rozhodnutím představenstva vyloučen z družstva, čímž mu tímto okamžikem zaniká i nájem k danému bytu. **Dlužník poté musí svůj byt vyklidit a odevzdat družstvu, přičemž družstvo po kompenzaci dluhů vyplatí dlužníkovi tzv. vypořádací podíl a byt může být přidělen po úhradě členského vkladu jiné osobě.** Je pravdou, že se může dlužník odvolat k soudu a protahovat tak vyklizení bytu, čímž samozřejmě i navyšuje své dluhy vůči družstvu, resp. vůči ostatním členům družstva v domě a než pak soud rozhodne o nuceném vyklizení bytu, dluhy stoupají a někdy mohou takové průtahy činit i několik let. My zatím máme to štěstí na rozdíl od jiných družstev, že v současné době neřešíme žádného člena družstva, jakožto velkého dlužníka, i když ještě před pár lety tomu bylo jinak.

Nutno dodat, že naše družstvo patří k těm větším družstvům a ekonomicky silným, kdy by funkčnost celého družstva nebyla ohrožena, ani kdybychom pár velkých dlužníků měli, v opačné situaci se však mnohdy nacházejí SVJ. Vzhledem k tomu, že SVJ muselo být založeno ve všech domech, kde je minimálně pět bytů ve vlastnictví různých osob, pak toto SVJ vždy sice pohltní do správy všechny byty v daném domě, a to včetně těch družstevních, ale přesto se jedná o malou právnickou osobu, která spravuje maximálně pár desítek bytů, kdy tak hospodáří pouze s omezenými finančními prostředky. Pro takové SVJ pak může být existence, byť i jednoho většího dlužníka, likvidační. Když pomíneme postup, jakým způsobem se takový vlastník jednotky vyzývá k úhradě svých dluhů, a to i když je výbor či předseda takového SVJ aktivní, tak nesmíme zapomenout na měsíce či roky, které vymáhání dluhu trvá a není ani zaručeno, že takový dluh statutární orgán SVJ vymůže a že se nebude muset SVJ obrátit na soud, čímž se jednak protahuje doba, kdy dlužník bydlí zdarma a jednak domu stoupají náklady, které musí vydat na soudní vymáhání pohledávky. Co je na tom ale nejmudnější je to, že i když by bylo SVJ u soudu úspěšné a soud by nařídil prodej jednotky takového vlastníka, přičemž by tento vlastník měl více věřitelů, tak SVJ z takového prodeje stejně ve většině případů uvidí pouze zákonem přiznaných 10 % z dluhů. V mnoha případech nemusí však SVJ vidět ani těchto 10 %, jelikož vlastník jednotky kolikrát umožnil zřídit nějaké bance ke své jednotce zástavní právo. Takový vlastník jednotky totiž mnohdy nesplácí ani svůj úvěr poskytnutý bankou a dluží i jiným věřitelům a v případě prodeje jednotky tato banka obdrží veškerý výtěžek z takového prodeje či dražby, jelikož je zástavním věřitelem. **A položme si otázku, kdo jeho dluhy zaplatí, aby dodavatelé služeb neodpojily dům např. od tepla, TUV, SV nebo elektřiny, a to zvláště, když by se v takovém jednom domě objevilo větších dlužníků více?** No přece ti ostatní, kteří s tímto dlužníkem nemají nic společného, ti, kteří řádně a včas hradí své nájemné, ale bohužel společně bydlí v jednom domě s osobou, která své povinnosti přestala plnit, bydlí zdarma a ve své podstatě parazituje na ostatních řádně platících. Tomu se totiž dle občanského zákoníku říká bytové spoluvlastnictví, které vzniklo tím, že i např.

v družstevním domě umožnil stát převod, byt i jedné jediné jednotky do vlastnictví člena družstva, čímž ohrozil ve své podstatě fungování celého domu. Z „jednoho druhu vlastnictví“, tak přešel člen družstva do „druhého druhu vlastnictví“, které mu ve své podstatě žádnou výhodu, nežli že mohl svoji jednotku zastavit, nepřineslo, jelikož i před tímto tzv. osobním vlastnictvím člen družstva přeneseně „svůj byt vlastnil“ i když se to nazývalo jinak. Nikdo mu nemohl takové vlastnictví odejmout, a to ani stát, ani jej v mezích právního řádu a stanov omezit. Svůj družstevní podíl s právem nájmu družstevního bytu mohl i tak předtím prodat, darovat, odkázat či podnajímt.

Rádi bychom vám na jednom konkrétním případě ukázali, jak dlouho může vlastník jednotky, který neplatí svůj měsíční předpis plateb zdarma bydlet. Naše družstvo před několika lety převzalo do správy dům, který se nachází nedaleko Volar. V domě je 7 bytů, přičemž jeden vlastník přestal platit svůj předpis plateb počátkem roku 2010, na vyúčtování služeb míval samozřejmě nedoplatky, občas se stalo, že nějaký měsíc uhradil, ale poté zase neplatil. Nějakou dobu bývalý správce dlužníka upomínal, poté statutární orgán podal k soudu žalobu, nechal vystavit platební rozkazy, exekuční tituly byly vymáhány prostřednictvím exekutora, naše družstvo, když jsme tento dům převzali do správy, dlužníka rovněž vyzývalo k úhradě dluhů a nechávalo vystavit další platební rozkazy, přičemž jsme zajišťovali i vymáhání exekučních titulů, a tak stále dokola, kdy takový vlastník jednotky nadále další a další roky užíval byt zcela zdarma - do domu přece proudí teplo, TUV, SV a elektřina pro všechny byty, tedy i pro něj a není technicky možné, odstránit jeden byt dlužníka od těchto služeb. Soudy sice o dražbě jednotky rozhodly, ale dlužník se odvolal, a tak byla dražba zrušena, a takto probíhalo během několika let několik soudních jednání. Poté zase dlužník ukázal dobrou vůli a něco zaplatil, a proto byla dražba opět zrušena. Někdy i dlužník prohlásil, že má osobu, která jeho dluhy uhradí, takže byla nařízená dražba soudem zase zrušena a **toto se táhlo více jak třináct let a dlužníkův dluh vůči SVJ stále stoupal a dlužník si nadále bydlel v teple.** Tento dluh dosáhl během těchto let více jak jeden milion korun. Aby ostatní mohli v domě vůbec bydlet a svůj byt plně užívat, kdy je potřeba, aby byly do domu dodávána média, tak samozřejmě museli na tyto služby za dlužného vlastníka jednotky přispívat všichni ostatní, kteří nic nezpůsobili. Museli si navýšit své měsíční předpisy plateb na služby, ve fondu oprav nebyly prostředky, za které by se mohl dům opravovat, jelikož dlouhodobá záloha byla vyčerpána na dluhy jednoho jediného vlastníka a ostatní museli toto několik let trpět, než se skutečně podařilo byt dlužníka v dražbě prodat. A aby toto vše nebylo tak jednoduché, tak navíc bylo tomuto dlužníku soudem povoleno prostřednictvím insolvenčního řízení oddlužení. **A i když se nakonec tuto bytovou jednotku v dražbě podařilo poměrně dobře zpeněžit, SVJ z tohoto výtěžku obdrželo jen část dluhů, a to až v roce 2023, tzn. více jak po 13ti letech.** Dle předlohy nového insolvenčního zákona, kdyby prošel v předkládaném znění, by poté nedostalo SVJ ani to, co v minulém roce. A nyní si odpovíme, pomáhá stát lidem, kteří plní své povinnosti nebo jen nahrává těm, kteří se snaží svým povinnostem vyhnout, v našem případě tomuto dlužníkovi?

I z tohoto konkrétního případu můžete vidět, že byt ve vlastnictví jiné osoby přímo ohrožuje ostatní řádně platící uživatelé bytů. Když se jedná o byt ve vlastnictví velkého družstva, mnohdy ani ostatní družstevníci - nájemci nepoznají, že některý ze sousedů přestal své nájemné platit. **Bytové družstvo má poměrně silné postavení, kdy může v případě, že to bude zapotřebí, zadotovat daný dům ze svých vnitřních prostředků, a navíc má družstvo nástroje, jakými lze dlouhodobého dlužníka z družstva vyloučit a**

z vypořádacího podílu, který dlužníku náleží, jeho dluhy strhnout. V družstevním vlastnictví jsou všichni řádně plnění členové družstva neskutečně chráněni, a to nejen před sousedy nepláči, ale i ze svého členství v družstvu požívají obrovských výhod, kdy žádný z členů družstva neodpovídá za dluhy, které by například statutární orgán družstva způsobil a ani za případné dluhy družstva členové družstva neručí.

Naopak, ti, co si převedli byt do vlastnictví, např. na rozdíl od členů družstva, mimo jiné odpovídají dle občanského zákoníku za právní jednání správce, ze kterého jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně. V případě, kdy v domě ale vzniklo SVJ, pak všichni vlastníci jednotek plně za dluhy SVJ ručí v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu, který mají zapsaný v katastru nemovitostí.

Každý bydlící člen družstva u družstva vlastní tzv. družstevní podíl s právem nájmu družstevního bytu, tzn. že v přeneseném slova smyslu, „vlastní svůj byt“, kdy si s tímto podílem může družstevník nakládat v mezích právního řádu a stanov družstva dle svého uvážení. Může jej tak prodat za tržní cenu, může jej darovat, odkázat nebo podnajmout, přičemž samozřejmostí zůstává i jeho dědění. Pakliže je chování člena družstva – nájemce v souladu se zákony a stanovami družstva, nemůže být žádný člen družstva ve svém vlastnictví nikterak limitován a nikdy mu nemůže být jeho vlastnictví nikým odejmuto.

Závěrem shrňme, že mohou být šťastni ti bydlící členové družstva, v jejichž domě se nenachází žádný byt ve vlastnictví jiné osoby, jelikož se na chod takového domu použije zejména zákon o obchodních korporacích a příslušné stanovky a družstevníci v takovém domě v současné době požívají stejné a nejvýhodnější ochrany. V případě, že je v domě převedena, byť jedna jednotka do vlastnictví jiné osoby, pak se již právní poměry navíc ve vztahu k vlastníkům jednotek začaly navíc v takovém domě řídit i občanským zákoníkem.

V Husinci dne 26. dubna 2024

předkládá: představenstvo družstva