

Za bydlení dlužníků musejí často platit druzí, říká šéf svazu družstevníků

7. března 2019 5:00

Bytová družstva a společenství vlastníků jsou při vymáhání dluhů za bydlení v obrovské nevýhodě. Předseda Svazu českých a moravských družstev Jan Vysloužil zdůrazňuje, že vlastníci domů v důsledku pro ně špatně nastavených zákonů doplácí na lidi, kteří za náklady spojené s užíváním bytů neplatí. O vyrovnání jejich dluhů se pak musí dělit ostatní obyvatelé v domech.



Předseda Svazu českých a moravských družstev Jan Vysloužil . | foto: Ladislav Němec, MAFRA

Ve hře jsou přitom stovky milionů. Předseda Svazu českých a moravských družstev Jan Vysloužil tvrdí, že zástupci družstev a společenství záležitost delší čas probírají s politiky, navrhují úpravy pravidel, poukazují na dobrou praxi v okolních zemích. Marně. Společenství vlastníků a bytová družstva trápí milionové nevymahatelné pohledávky, říká Jan Vysloužil. Družstvům však dává do budoucna naději.

V polovině ledna jste předával petici ministru spravedlnosti Janu Kněžínkovi. Čeho se týkala?

Zejména velkého problému, který trápí bytová družstva i společenství vlastníků. Jsou to dluhy uživatelů bytů a nedostatečné možnosti ostatních řádně platících vlastníků a nájemců se k vymožení dlužných peněz dostat. Petici podepsalo na 48 tisíc fyzických osob a zástupci více než 900 družstev a společenství vlastníků, kteří spravují zhruba 480 tisíc bytů. To představuje přibližně pětinu bytového fondu v Česku. V reakci na petici bylo přislíbeno, že některé problémy, na které jsme upozorňovali, by měla vyřešit novela občanského zákoníku.

S dlužníky mají potíže i jiné instituce a neorganizují petice. Proč myslíte, že je postavení vlastníků a správců domů jiné?

Proto, že jejich pohledávky vznikají jinak než u ostatních institucí. Jako příklad lze uvést banky. Ty si žadatele o úvěr mohou prověřit a pak se v rámci svého podnikatelského rizika rozhodnou, zda mu půjčí. Pokud jim nějaký žadatel připadá rizikový, tak to zohlední ve výši úrokové sazby. Naproti tomu společenství vlastníků nemá žádnou možnost ovlivnit, kdo se do domu nastěhuje. Například nám se do jednoho domu nastěhoval člověk, který si na pořízení bytu vzal úvěr u banky a tento byt poskytl bance do zástavy. V podstatě od počátku pak ale tento vlastník neplatil společenství zálohy za služby spojené s užíváním bytu. Dluh narostl na zhruba sto tisíc.

Pak ale může přijít o byt. Ten se prodá a peníze dostanou věřitelé.

Ano. Ale ten pán podnikal a dlužil i jiným institucím, jako jsou zdravotní pojišťovna nebo finanční úřad a především banka. Po rozhodnutí

Jan Vysloužil (54)

- Je činný v bytovém družstevnictví 31 let,
- Od roku 2009 je ředitel a člen představenstva Stavebního bytového družstva Škodovák v Plzni.
- Od roku 2017 je předsedou Svazu českých a moravských bytových družstev, který sdružuje bytová družstva a společenství vlastníků s působností v celé České republice.

soudu byl byt prodán v dražbě. Přednostně byla z výtěžku uspokojena banka a další věřitelé. Na společenství nezbylo vlastně nic. Takže ostatní lidé v domě, aniž by tomu člověku cokoliv půjčili, za něj dluh nakonec zaplatí z fondu oprav.

[Husákovy hradby. Symbol minulého režimu poskytl domov milionům Čechů](#)

Máte představu, jak vysoké dluhy spojené s neplacením záloh za užívání bytů mohou v Česku být?

Předpokládáme, že společenství vlastníků a bytová družstva mají 1,2 miliardy potenciálně nevymahatelných pohledávek. Každé společenství má občas problémy s dlužníky. Podle statistik je přitom v Česku zhruba 65 tisíc společenství vlastníků a přibližně 8,5 tisíce bytových družstev. Snaží se dluhy vymáhat, mají k tomu pravomocné rozsudky a hlásí se do insolvenčních řízení. Stejně ale nakonec v případech, kdy je dlužníkovi povoleno soudem oddlužení, 70 procent dluhů odepíší. V případě exekučního prodeje bytu mají možnost uplatnit pohledávky do deseti procent výtěžku z prodeje. To ale neuspokojuje pohledávky společenství v plné

výši.

Desetina například z bytu za dva nebo tři miliony by snad stačit měla.

Všude nejsou ceny bytů tak vysoké jako v Praze a ve velkých městech. Tam desetina z ceny bytu stačit bude. Na severu Čech nebo Moravy jsou byty 3+1 za tři sta tisíc téměř neprodejně a dluhy jsou tam v řádech statisíců. Při nucených prodejkách se průměrně dosahuje dvou třetin ceny, kterou lze dosáhnout na běžném trhu. Desetina z výtěžku tak limituje společenství vlastníků zejména v chudších lokalitách s nízkými cenami bytů, která problém s dlužníky pociťují nejvíce.

Jak se podobné dluhy řeší v okolních zemích? Je to tam podobný problém?

Není. V podstatě všude kolem nás jsou dluhy spojené s bydlením hrazeny přednostně. Je to tak například v Rakousku, Německu, Francii, Švédsku, Polsku... Na západ od nás to funguje tak, že pokud chce někdo prodat byt, musí přednostně uhradit dluhy spojené s bydlením. Nebo tam platí, že pokud někdo převádí družstevní podíl, družstvo se k převodu může vyjadřovat. V Česku družstvo nemůže ovlivnit převod družstevního podílu.

Pokoušeli jste se v minulosti stav změnit?

Navrhovali jsme změnu některých zákonů. Například změnu insolvenčního zákona, občanského soudního řádu nebo zákona o exekutorech. Chtěli jsme upravit to, aby bytová družstva a společenství vlastníků nebyla při uspokojování pohledávek vůči dlužníkům až na chvostu. Marně.

Jestliže chcete upravit legislativu, probírali jste to s poslanci?

Mluvili jsme s nimi. Osobně jsem vždy začínal rozhovor otázkou, zda bydlí v panelovém domě a zda znají problematiku, která s nimi souvisí? Zdá se ale, že většina z nich v panelovém domě nežije a bydlí v rodinných domcích. Myslím, že problematiku i proto vnímají zpovzdálí a pravděpodobně je jim trochu cizí. Myslím, že v Česku na družstva stále dost lidí hledí jako na relikv minulé režimu. Ale v roce 2017 se tady slavilo 170. výročí založení prvního družstva, takže to není žádný výmysl socialismu.

[Družstevní bydlení je na vzestupu, všímají si toho i developeři](#)

Zkusili jste se už dřív obrátit na někoho z vlády?

Přímo na pana premiéra Babiše. Oslovili jsme ho na podzim ještě před volbami. Sešli jsme se s ním dvakrát v sídle ANO. Říkali jsme mu o našich starostech. Mluvili jsme o problematice lokalitách, nepřizpůsobivých, dlužnických a špatné legislativě. Měli jsme pocit, že nám příliš nevěří. Pak jsme ho přesvědčili a on s námi jel do Mostu. Vzali jsme ho na problematiku sídliště do totálně vybydlených paneláků. Tehdy na něm bylo vidět, že poznal, že se jedná o zásadní problém.

Proč se vůbec zabýváte sociálními dávkami?

Upozorňujeme na obchod s chudobou v problematice lokalitách. V nich rádoby podnikatelé skupují byty a sociálně slabým je pronajmou třeba za čtrnáct, i když je průměrná výše nájmu v daném domě například pět tisíc.

To se vás ale přímo nedotýká.

Byla by to pravda, pokud by se vlastníci skupující byty v problematice oblastech chovali slušně. Ale oni často vyinkasují mimořádně štědrá podpora a sami společenství vlastníků neplatí. Žádali jsme, aby Úřad práce nejprve vyplácel rovnou ve prospěch společenství část podpory ve výši předpisu záloh, které souvisejí s bytem. Úřad ale stanovil taková pravidla, že peníze dál inkasuje vlastník, a pokud zálohy neplatí, musí je hradit ostatní v domě.

Jak se díváte na možnou budoucnost družstevní výstavby bytů? Ta se v posledních desetiletích zastavila, ale teď je bytů velký nedostatek. Není to příležitost právě pro družstva?

Jednotlivá družstva s výstavbou chtějí začít. Víme, že některá pražská družstva, ale i družstva jinde v republice se o to snaží. Kdysi se ročně postavilo průměrně 25 tisíc bytů v rámci družstevní výstavby. K takovému počtu se ale v dohledné době nedostaneme ani náhodou.

[Soused se zadlužil, platí za něj celý dům.](#)

Proč ne? Poptávka je velká.

Dřív fungovala podpora družstevní výstavby. Byla financovaná ze tří zdrojů. Část lidí složili ve formě členského podílu. Na část byl poskytnutý dlouhodobý investiční úvěr s dobrou úrokovou sazbou. A k tomu stát poskytoval nenávratnou finanční výpomoc. To skončilo. V současné době jsou dokonce bytová družstva diskriminována a

Družstva dluží v průměru milion

jsou například vyloučena ze seznamu příjemců podpory v rámci některých dotačních programů. Zdá se, že po roce 1989 většina poslanců nabyla přesvědčení, že jediná správná forma bydlení je ve vlastním bytě. Jenomže v poslední době se zdá, že bere za své představa, že se lidé o byty v osobním vlastnictví budou starat lépe.

Jak jste na to přišel?

Začíná velmi rychle narůstat počet společností vlastníků, která nemají vlastní statutární orgány, protože to lidé nechtějí dělat. Členové výborů společností rezignují a společnosti jsou pak leckdy paralyzovaná. Občanský zákoník nakladl na členy statutárních orgánů společností velkou odpovědnost. Mají spoustu povinností, ale nemají žádné pravomoci. Vlastníci bytů se nemusí účastnit shromáždění společností, a tak na ně přestávají chodit. Řada společností nám avizuje, že se roky neuskutečnilo shromáždění. To je v podstatě rezignace na fungování správy domu.

I takové okolnosti by ale mohly nahraovat k jakési renesanci družstevního bydlení.

Víme, že družstva by mohla vyplnit mezeru při budování dostupného bydlení. Ona totiž nejsou primárně motivovaná jednorázovým ziskem, ale dlouhodobou udržitelností tvorby a správy bytů. Okolností, která nám také hraje do noty, je zpřísnění podmínek pro udělování hypoték. My bychom po budoucích nájemnících družstevního bytu na začátku chtěli 20 až 30 procent ceny bytu jako jejich družstevní podíl. Zbytek by se hradil formou anuitních splátek po dobu 30 až 40 let. Řada lidí, kteří už dnes na hypotéku nedosáhnou, by se tak mohla dostat k bydlení v družstevním bytě.

Pokládáte tedy za reálné, že se družstevní výstavba bytů v nejbližších letech rozjede?

Pokud k tomu budou nastavena pravidla a předpisy na podporu družstevní výstavby, pak ano. Věřím, že se družstevní výstavba znovu nastartuje i proto, že to všude kolem nás funguje. V Česku je v tomto ohledu situace trochu pokřivená tím, že po roce 1989 všichni chtěli mít vlastní byt. Jsem ale optimista a věřím, že forma družstevního nájemního bydlení má před sebou nadějně vyhlídky.

Autor: Jaroslav Nedvěd

Související

- › [Husákovy hradby. Symbol minulého režimu poskytl domov milionům Čechů](#)
- › [Družstevní bydlení je na vzestupu, všímají si toho i developři](#)
- › [Soused se zadlužil, platí za něj celý dům. Družstva dluží v průměru milion](#)

Daňové přiznání 2019

Do 1. dubna musí podat daňové přiznání osoby samostatně výdělečně činné, ale i zaměstnanci ([více zde](#)). Využijte interaktivní formulář pro [daňové přiznání](#) za rok 2018.



Sledujte iDNES.cz na: [mobilní verzi](#) @ [e-mailu](#) [RSS](#) [Facebooku](#) [Twitteru](#) [Instagramu](#) [Messengeru](#)

© 1999–2019 MAFRA, a. s., a dodavatelé Profimedia, Reuters, ČTK, AP. Jakékoliv užití obsahu včetně převzetí, šíření či dalšího zpřístupňování článků a fotografií je bez souhlasu MAFRA, a. s., zakázáno. Provozovatelem serveru iDNES.cz je MAFRA, a. s., IČ: 45313351. Vydavatelství MAFRA, a. s., je členem koncernu AGROFERT.

[Napište nám](#) [Kontakty](#) [Reklama](#) [Podmínky užití](#) [Soukromí](#) [Cookies](#) [AV služby](#) [Kariéra](#) [Předplatné MF DNES](#)

