

JUDR. JIŘÍ ZATOČIL ZE SVAZU ČESKÝCH A MORAVSKÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV ŘEKL PRÁVU: Vlastnictví bytů si zaslouží speciální zákon

Vladimír Čechlovský

■ Družstva jsou vlastníkem mnoha bytů a současně spravují rozsáhlý bytový fond. Jak z této pozice hodnotíte návrh úpravy vlastnictví bytů v chystaném občanském zákoníku?

Navrhované pojetí neodpovídá našim představám. Původní koncepce vycházela z toho, že součástí nového občanského zákoníku bude „pouze“ vymezení základní úpravy bytového spoluvlastnictví a ostatní právní vztahy, jako jsou práva a povinnosti vlastníků bytů, vznik, fungování a právní poměry jejich společenství jako právnických osob atd. zůstanou upraveny v samostatném zákoně. To se ale na poslední chvíli změnilo s tím, že i všechny související věci by měl obsahovat občanský zákoník.

■ Co se vám na tom nelíbí?

Pominu formální stránku věci, tedy že k tak zásadní změně došlo po proběhlém připomínkovém řízení, což je porušením legislativních pravidel a nebyl tak dán ani dostatečný prostor pro odbornou opozici.

Podstatné je, že se nebere zřetel, že vlastnictví bytů je poměrně složitou, konfliktní a ne dosud usazenou právní úpravou. Vezměte, že dnešní zákon o vlastnictví bytů č. 72 z roku 1994 má 14 novel. Lze tudíž předpokládat, že i po schválení občanského zákoníku vznikne potřeba ho stále korigovat, ale do otevírání občanského zákoníku se nikomu nebude chtít. To se může vlastníků bytů negativně dotknout. Mnohem snazší je novelizovat dílčí zákon.

Vadí nám i to, že návrh občanského zákoníku naopak vůbec neřeší některé záležitosti, které jsou důležité v dnešním zákonu.

■ Které?

Jde zejména o povinné bez-

platné převody družstevních bytů do vlastnictví, věcná břemena týkající se například tzv. nástaveb a vestaveb na cizích nemovitostech či odložený vznik SVJ jako právní osoby v případě, kdy původním vlastníkem budovy bylo dřívější stavební či lidové bytové družstvo.

Lidé, kteří v orgánech SVJ ochotně a kvalitně pracují, se shánějí těžko. Člověk z ulice může být profesionál a může společenství prospět.

Nepochybujeme, že tato ustanovení se znovu někde objeví. Optimálně by měla být buď v přechodných ustanoveních občanského zákoníku, nebo kdyby zůstala v platnosti v rušeném zákonu o vlastnictví bytů.

Pokud by se ale tato problematika řešila zcela novým zákonem, tak – vzhledem k její sociální a politické citlivosti – se opět vypustí džin z láhve. Tedy začnou opět velké diskuse, jak by se tyto věci měly nově upravit. Je nutné připustit, že by mohla být přijata i odlišná úprava, než platí nyní, což by mohlo zcela zpochybnit dnešní právní nároky družstevníků i družstev, např. pokud jde o promlčecí lhůtu ve věci uplatnění práva na uzavření smlouvy o převodu bytu.

■ Co říkáte návrhu, že by vlastníci bytů mohli přijímat usnesení i mimo shromáždění, tedy písemnou formou?

Vítáme to, protože mnoho vlastníků v domě nebydlí, nebo o život v domě neprojevují žádný zájem, a lidé se na shromáždění často nesejdou v potřebném počtu. Na druhé straně si myslíme, že by si takový způsob hlasování měli vlastníci odsouhlasit ve sta-



Foto PRÁVO – Vladimír Čechlovský
JUDr. Jiří Zatočil je ředitelem legislativně-právního oddělení Svazu českých a moravských bytových družstev a členem Komise pro soukromé právo Legislativní rady vlády

novách, a dále, že by to nemělo být možné u voleb orgánů a změny stanov.

■ Proč?

U voleb je důležité, aby se kandidáti představili a proběhla o nich diskuse. Obdobně změna stanov vyžaduje důkladné jednání. Při písemném hlasování bez omezení naopak hrozí, že se lidé neuvidí celé roky a tento institut se bude zneužívat.

■ Podporujete i to, aby členem orgánu SVJ mohli být také lidé, kteří nevládní byt v daném domě?

Ano, protože lidé, kteří v orgánech ochotně a kvalitně pracují, se shánějí těžko. Člověk z ulice může být profesionál a z odbor-

ného hlediska může SVJ prospět. Stinnou stránkou je, že nemusí mít vždy poctivé úmysly, což může přinést velké komplikace v těch SVJ, kde nebudou dost ostražití. Bereme tedy návrh jako jakési nutné zlo.

■ Co naopak v návrhu chybí?

Třeba možnost, která platí už dnes, aby soud v některých závažných případech hrubého porušování povinností vlastníkem a při nesplnění povinností uložených soudem, mohl nařídít prodej jeho jednotky. I když to není často využíváno, je to hrozba pro ty, kteří z bytu udělají noclehárnu pro cizince bez jakékoli kontroly, nebo řemeslnou dílnu, kde je rámus ve dne v noci.

■ Do Sněmovny přišel i zákon o obchodních společnostech a družstvech. S ním jste spokojeni?

V zásadě ano. Výjimkou jsou dva pozměňující návrhy přijaté na poslední chvíli.

■ O které návrhy jde?

První je možnost zastavit družstevní podíl. Byt družstevníka, který dluh nesplácí, by tak mohl jít až do dražby. Přitom družstevní podíl členu družstva de facto nepatří, ale stává se majetkem družstva po dobu trvání členství.

Nejde ale jen o tento právní aspekt, ale i to, aby se nepodporovalo nezodpovědné zadlužování lidí např. spotřebitelskými úvěry. To na ostatní vlastníky

v domě často dopadá. Například když svou část plateb teplárně neuhradí třeba jeden člověk z deseti v domě, tak zbylých devět se musí na neplatící složit, pokud nechcejí riskovat možnost odporej od dálkového vytápění.

■ A druhý návrh?

Má se umožnit spoluvlastnictví družstevního podílu. To se pro družstva nehodí, zde platí princip individuálního členství a nedělitelnosti podílu, s výjimkou společného členství manželů. Jestliže by v bytě bylo třeba deset až třicet spoluvlastníků družstevního podílu, tak by to byl velký propletenec vztahů, který by správe domů určitě neprospěl.

■ Dát připomínky ke dvěma klíčovými zákonům, zúčastnit se mnoha jednání jistě pro svaz nebylo snadnou záležitostí.

Je to tak. O to víc nás pak mrzí nedávný článek bývalého předsedy Svazu českých a moravských bytových družstev a dnešního předsedy České společnosti pro rozvoj bydlení Ivana Píkrly v Právu. V něm vyslovil názor, že náš svaz a bytová družstva „nepochopitelně mlčí“ ke změnám upravujícím vlastnictví bytů v návrhu nového občanského zákoníku.

Sám v článku ovšem konkrétně neupozornil na jediný nedostatek. Rovněž jsem ho neviděl na žádné oficiální akci, která proběhla v souvislosti s rekodifikací soukromého práva. Jako bývalý předseda našeho svazu přitom dobře ví, že legislativní přípravě norem důležitých pro družstva a jejich členy věnujeme vždy velkou pozornost.

Neomezujeme se však jen na družstevní bydlení v rámci Česka. Předseda svazu Vít Vaníček stojí v čele velmi uznávané Komise zemí EU pro sociální bydlení (Cecodhas), kde náš svaz rovněž uplatňuje své zkušenosti.

Růžný účet užívá na spoření

Kurz ČNB