Novela insolvenčního zákona

změny v oddlužení fyzických osob

POHLED NEDOBROVOLNÝCH VĚŘITELŮ

17. 10. 2023

SČMBD – Svaz českých a moravských bytových družstev
Mgr. Kateřina Horáková
legislativně-právní oddělení SČMBD

Svaz českých a moravských bytových družstev
Největší organizované sdružení správců bytového fondu v ČR

Sdružuje **bytová družstva** a **společenství vlastníků**

cca 650 členů, kteří spravují
cca 650 000 bytových a nebytových jednotek, což je 17% všech bytů v ČR (převážně v panelových domech)

správa vlastních bytů
správa bytů měst a obcí
správa bytů pro dalších cca 16.000 SVJ
(z toho pro 3.000 z nich výkon funkce statutárního orgánu)

Činnost pro členy:
- metodická pomoc
- zastupování v jednání s vládou, Parlamentem ČR a dalšími státními orgány i nestátními organizacemi

Svaz českých
a moravských
bytových družstev

BYTOVÉ KORPORACE

BYTOVÁ DRUŽSTVA

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

POHLEDÁVKY v bytových domech

Náklady na správu domu, dodávky služeb, údržba a opravy domů:

- Úvěr na výstavbu domu
- Úvěr na rekonstrukci domu
- Dlouhodobá záloha (spoření na budoucí opravy)
- Odměna za správu a odměna funkcionářům
- Daň z nemovitosti
- Teplo a teplá voda
- Vodné a stočné
- Provoz výtahu
- Osvětlení společných prostor
- Úklid společných prostor
- Pojištění nemovitosti
- Nájem pozemku
- Ostatní provoz domu

Vymáhání dluhů vznikajících při užívání bytů představuje jeden z největších problémů!!!

Specifické postavení

SPECIFIKA:

- **Nemožnost zabránit vzniku pohledávky** (nedobrovolný vztah)
- **Nemožnost zajistit splácení pohledávky, omezená možnost sankcionovat neplacení**
- **Pohledávky jsou neziskového charakteru** (představují náklad na úhradu nákladů na správu bytu, domu a pozemku)
- **Jistina pohledávky narůstá i v průběhu vymáhacího řízení** (nemožnost vystěhovat nebo přerušit správu domu a dodávku služeb)
- **Dluh dopadá na ostatní členy korporace** (hradí náklady namísto dlužníka – BD a SVJ nemají až na výjimky jiné příjmy než od svých členů)

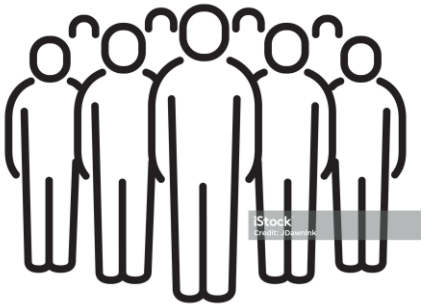
ODDLUŽENÍ v bytových domech

- Dlužníci bytových korporací (BD a SVJ) NEJSOU NEMAJETNÍ
- Dlužníci soudu nesdělují dluhy z bydlení – BD nebo SVJ samo musí sledovat insolvenční rejstřík
- Dlužníci „utíkají" do oddlužení, zneužívání institutu oddlužení
- Neuhrazené náklady hradí ostatní členové korporace
- Dlužníci vytváří další dluhy – insolvenční soudy jim přesto výhodu oddlužení ponechávají
- V řadě případů zůstává dlužník v bytě (byt není zpeněžen) a čerpá výhody z toho, že za něj náklady zaplatili ostatní členové korporace (sousedé)

ČLENOVÉ BYT. KORPORACÍ

BYTOVÁ DRUŽSTVA
ČLENOVÉ DRUŽSTVA

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
VLASTNÍCI JEDNOTEK



NEGATIVA návrhu novely

- Novela poskytuje **další práva těm, kteří porušují pravidla (neplatí své závazky) na úkor těch, kteří své závazky řádně hradí.**

- **Část dluhu, kterou nezaplatí dlužník, zaplatí jeho sousedé.**

- **Na chodbě jednoho domu se již dnes potkávají platící s neplatiči** (byt dlužníka v oddlužení není zpeněžován a tento návrh novely jde v omezení zpeněžování obydlí ještě dále) **a přitom výhody plynoucí ze zajištění správy domu, z dodávek služeb dodávaných do domu nebo z případných oprav a modernizace domu čerpají všichni – platící i neplatící.**

NEGATIVA návrhu novely

DOPADY NOVELY V BYTOVÝCH DOMECH JSOU FINANČNÍ I MORÁLNÍ

= bytové korporace vymohou méně
= členové BD a SVJ jsou frustrovaní

Sousedé musí vidět, že ten kdo porušoval pravidla se ocitne oproti nim v nevýhodném postavení, nikoli naopak!

možná ŘEŠENÍ pro bytové domy

- **Zajistit úhradu pohledávek** např. zřízením zákonného zástavního práva k družstevnímu podílu/jednotce
- **Přednostní právo** zavést i pro BD, odstranit slabá místa přednostního práva (zvýšení rezervované částky, zahrnout i veřejné dražby)
- **Zabránit redukci pohledávek** – pohledávky BD a SVJ vyjmout z režimu oddlužení (dlužník by byl vždy povinen uhradit 100%)
- **Odejmout výhodu oddlužení** automaticky při vytváření dalších dluhů
- **Nepřipustit oddlužení** u osob, které dluží za bydlení (působit na poctivost dlužníků)

DOKUD NEBUDE ŘEŠENÍ, POSTAVENÍ BD/SVJ NEZHORŠOVAT

Děkuji za pozornost

Mgr. Kateřina Horáková

SČMBD
Podolská 50
147 01 Praha 4

scmbd@scmbd.cz
www.scmbd.cz