

DRUŽSTVA A NEZISKOVÝ SEKTOR

JUDr. Ivan Přikryl

červen 2017

Struktura prezentace:

1. KAPITOLA - DRUŽSTEVNICTVÍ
2. KAPITOLA - DRUŽSTVA BYTOVÁ
3. KAPITOLA - EXKURZ – BYTOVÁ POLITIKA V ČESKÉ REPUBLICE
4. KAPITOLA - NEZISKOVÉ SPOLEČENOSTI BYTOVÉ V EVROPĚ
5. KAPITOLA - CO SCHÁZÍ V ČESKÉ REPUBLICE NA TRHU S BYDLENÍM
6. KAPITOLA - BYTOVÉ DRUŽSTVO A SOCIÁLNÍ (BYTOVÉ) DRUŽSTVO
7. KAPITOLA - ZÁVĚREČNÉ REZUMÉ

KAPITOLA 1 - DRUŽSTEVNICTVÍ

CÍL PREZENTACE:

Seznámit se s družstvy, jejich tradicí, principy a zvážit jejich využitelnost v současné době při řešení problémů společnosti zejména v oblasti bydlení.

Družstva nemají mít ambice podnikání pro zisk nýbrž mají být prostředkem jak zajistit službu za přijatelnou cenu.

Člen je současně spoluvlastník společnosti i klient.

Ve světě jsou známá družstva farmářská, konzumní, bytová, výrobní, bankovní či pojišťovací, dopravní, elektrárenská (solární) sociální, řemeslníků či pohřební.

Málokdo ví, že po dokončení výstavby Národního divadla jej provozovalo „Družstvo pro správu národního divadla“.

1. 1. HISTORIE



The Rochdale Society of Equitable Pioneers, founded in 1844, was an early consumer co-operative, and one of the first to pay a patronage dividend, forming the basis for the modern co-operative movement.

Prof. JUDr.
Antonín rytíř
Randa



1847 byl v Praze
ustanoven Pražský
potravní a spořitelní
spolek-rok nato
zakládá Reiffeisen
úvěrní družstvo v
Německu

František
Modráček



M. Dr. Fr. Grill Rampel



Do české historie se zapsal roku
1868 jako zakladatel a předseda
dělnických konzumních družstev
Oulů



1. 2. HODNOTY A PRINCIPY DRUŽSTEVNICTVÍ

DRUŽSTEVNÍ HODNOTY A PRINCIPY:

Družstva jsou založena na hodnotách svépomoci, vlastní odpovědnosti, demokracie, rovnosti, spravedlnosti a solidarity. V tradici zakladatelů spolupracovníci věří v etické hodnoty čestnosti, otevřenosti, společenské odpovědnosti a péče o druhé.

Družstevní principy

Družstevní principy jsou pokyny, kterými družstva uvádějí své hodnoty do praxe.

1. Dobrovolné a otevřené členství
2. Demokratická kontrola členů
3. Členská hospodářská účast
4. Autonomie a nezávislost
5. Vzdělávání, školení a informace
6. Spolupráce mezi družstvy
7. Zájem o komunitu

V roce 1995 přijala Aliance ICA revidované prohlášení o družstevní identitě, které obsahuje definici družstva, hodnoty družstev a sedm družstevních zásad.

České družstevnictví neblaze poznačilo zneužití družstev ke kolektivizaci zemědělství. Vzorem sovětský „kolchoz“ což bylo dle názvu kollektivnoje chozjajstvo neboli kolektivní hospodářství. Ve 30 letech 20 století násilné slučování ale....

Tato (ani po roce 1948 naše forma nuceného sdružování neplnila principy družstev a neměla s družstevnictvím nic společného.

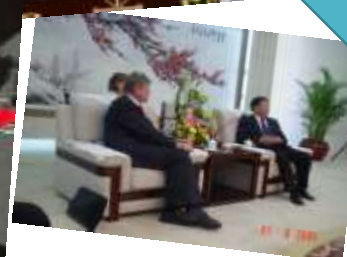
Zemědělská družstva – JZD – nebyla uznávána Mezinárodním družstevním svazem za družstva až do roku 1991.

1. 3. DRUŽSTEVNICTVÍ A SVĚT

Družstva jsou celosvětový fenomén, mají téměř miliardu členů. Hodnoty a principy uznává Írán, Palestina i Izrael, prezident Trump i Svatý stolec, OSN i Mezinárodní organizace práce. Zástupci družstev se schází v rámci Mezinárodního družstevního svazu a jeho specializovaných organizací. Jsou družstva bytová, spotřební, výrobní úvěrová, dopravní, pohřební, výrobní, farmářská.....

Jako člen exekutivy ICA s odpovědností za legislativu jsem navštívil sto zemí, kde družstva hrají významnou roli – vždy jako součást principu služby za rozumnou cenu.

Prezident USA ocenil například družstvo které v malé vesnici vybudovalo fotovoltaickou elektrárnu.





ZEMĚ, VE KTERÝCH EXISTUJÍ BYTOVÁ DRUŽSTVA

1. 4. DRUŽSTVO A VLÁDA

MUSÍME ODLÍŠIT ČESKOU REPUBLIKU A SVĚT

VE SVĚTĚ JSOU DRUŽSTVA RESPEKTOVÁNA, PODPOROVÁNA. COOPERATIVNÍ PODNIKÁNÍ JE PODPOROVÁNO, ZAJIŠŤOVÁNÍ RŮZNÝCH SLUŽEB OCEŇUJE LEVICE I PRAVICE (REPUBLIKÁNI ZEJMÉNA V USA).

KAŽDÉDVA ROKY PROJEDNÁVÁ VALNÉ SHROMÁŽDĚNÍ OSN REZOLUCI JAKO VÝZVU VLÁDÁM ČLENSKÝCH ZEMÍ, ABY S PŘEDSTAVITELI DRUŽSTEV HOVOŘILA A KONZULTOVALA S NIMI ZEJMÉNA ZMĚNY ZÁKONŮ. V ZÁŘÍ NA 72. VALNÉM SHROMÁŽDĚNÍ 2017 BUDE TAKOVÁ VÝZVA ZNOVU PROJEDNÁNA.

NEJDE O ZÁVISLOST DRUŽSTEV NA STÁTU. JDE O TO, ABY BYLY ZACHOVÁNY CHARAKTERISTIKY DRUŽSTEV TAK, JAK SE OSVĚDČILY.

V ČESKÉ REPUBLICĚ SE ČÁST POLITICKÉ REPREZENTACE NEZBAVILA POCITU, ŽE DRUŽSTVO JE PLOD KOMUNISMU A SOVĚTSKÉHO KOLCHOZU. TO JE NESMYSL, I NAŠE ZEMĚDĚLSKÁ DRUŽSTVA NEBYLA ČLENY MDS PROTOŽE NESPLŇOVALA PRINCIP DOBROVOLNÉHO ČLENSTVÍ. KOMUNISTÉ DRUŽSTVA LIKVIDOVALI ALE KDYŽ JEJIM ZÁMĚRŮM „DOCHÁZEL EKONOMICKÝ DECH“, TAK JE OBNOVILI A PODPOROVALI, PROTOŽE DRUŽSTVA ŠETŘELA STÁTNÍ VÝDAJE..

V ROCE 2006 VZNIKLA „RADA VLÁDY PRO DRUŽSTEVNICTVÍ“, ALE TOPOLÁNKOVA PRVNÍ VLÁDA JI ZRUŠILA.

NOVÁ CIVILNÍ LEGISLATIVA JE ŠPATNÁ, VE SNĚMOVNĚ SE PROJEDNÁVÁ NOVELA.

PO DLOUHÁ LÉTA VLÁDY NECHÁPOU ČÍM BY JIM DRUŽSTVA MOHLA POMOCI. SNAD SE TO ZAČÍNÁ MĚNIT.



2.KAPITOLA – DRUŽSTVA BYTOVÁ

Od roku 1873 do roku 1948 bylo postaveno družstevní formou asi 50.000 bytů.

Po roce 1948 bylo 30.000 bytů zákonem transformováno jako „Lidová bytová družstva“ a podřízena přidělovací pravomoci národních výborů. Členské vklady zlikvidovala reforma v roce 1953, v Praze bylo v roce 1989 3.000 bytů LBD.

Družstva byla pro komunistický režim po roce 1948 zpočátku „příliš kapitalistická“ (pro majetkovou účast členů).

Každý měl bydlet ve státním bytě. Když ovšem ekonomice totalitního státu docházel dech, v roce 1959 bytová družstva obnovila a do roku 1989 bylo vystaveno 890.000 bytů. Stát je podporoval dotací ve výši 40 % nákladů na výstavbu, 60 % uhradil člen členským podílem a splátkou úvěru (až 50 let s úrokem 1 %).



Stavělo se výhradně panelovou
technologií, ta vznikla v masovém
měřítku v Dánsku počátkem
padesátých let



TORONTO
AMSTERODAM
PRUITT IGOE
USA – později
se z něj stalo
ghetto a byl
zbořen

2.1. BYTOVÁ DRUŽSTVA PO ROCE 1989

Po roce 1989 byly pro všechny oblasti hospodářství přijímány tzv. „transformační zákony“. Návrh původně počítal s transformací – majetkovým vypořádáním u družstev zemědělských (kauza 3 T – Tyl, Tlustý, Tomášek).

Družstva bytové měla původně jen přizpůsobit stanovy obchodnímu zákoníku, ale poslanec Lux navrhl ony převody bytů do vlastnictví.

Tak jak to navrhl to byla katastrofa (dnem účinnosti tohoto zákona stanou se byty vlastnictvím členů). To by ale na základě úvěrových smluv znamenalo okamžité vrácení státního příspěvku a jednorázové splacení úvěru. Proto se musel návrh změnit. Pak trvalo 10 let než se zákonem 72/1994 Sb. Přijal zákon o vlastnictví bytů.

Za 18 let se dostala do potíží pouze 2 družstva (Hutmanka a Říčany) a dnes jich existuje 10.000 !

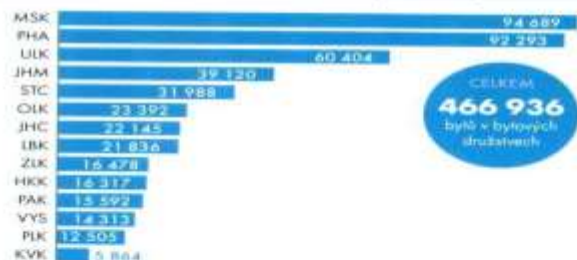
STATISTIKA:

BYTY VE VLASTNICTVÍ DRUŽSTEV

Počet bytových družstev a bytů v jejich vlastnictví v ČR

KRAJ	POČET BYTOVÝCH DRUŽSTEV V ČR	POČET BYTŮ VE VLASTNICTVÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV V ČR
HL. M. PRAHA	3 938	92 293
STŘEDOČESKÝ	475	31 988
Jihočeský	347	22 145
Plzeňský	139	12 505
Karlovarský	54	5 864
Ústecký	279	60 404
Liberecký	202	21 836
Králové	271	16 317
Středočeský	179	15 592
Vysočina	169	14 313
Jihomoravský	983	39 120
Olomoucký	322	23 392
Žilinský	84	16 478
Středočeský	1 441	94 689
CELKEM	8 883	466 936

Počet družstevních bytů v ČR v roce 2015 podle krajů



Zdroj: ČSÚ

O ŠETŘENÍ

Český statistický úřad provádí roční šetření o hospodaření bytových družstev.

Šetření je realizováno formou plošného dotazování u jednotek s 20 a více zaměstnanci a formou výběrového souboru u jednotek s méně než 20 zaměstnanci. Dalším kritériem pro výběr jednotek je počet bytů ve vlastnictví bytového družstva.

Zdrojem údajů o počtu bytových družstev a počtu bytů ve vlastnictví je Registr ekonomických subjektů.

Podrobná data o bytových družstvech a společenství vlastníků jednotek, tj. časové řady podle krajů a okresů lze najít na: www.czso.cz v rubrice Stavebnictví, byty (Časové řady, bytová družstva, společenství vlastníků) a společenství vlastníků jednotek).

VYSVĚTLIVKY ZKRATEK A POJMŮ

BD – bytová družstva

Velká bytová družstva – 20 a více zaměstnanců

Malá bytová družstva – méně než 20 zaměstnanců

Právní forma – 205, institucionální sektor – 11002

POZNÁMKY K ŠETŘENÍ

Data o počtech bytů jsou získána z jednorázového statistického šetření v roce 2010, kdy byla bytová družstva dotazována na počet bytů ve vlastnictví.

Celkový počet respondentů byl 9441. Návratnost dotazníků byla 86 %. Údaje o počtech bytů jsou data zjištěná z dotazníků, dopočet dat se neprováděl.

Uvedená data o počtech bytů jsou kombinací dat získaných z šetření v roce 2010 a získaných z pravidelného ročního zjišťování (statistický výkaz). Každý rok provádíme aktualizaci počtu bytů na základě získaných údajů ze statistického výkazu. V dalších letech se provádí aktualizace dat na základě ročního výběrového statistického šetření bytových družstev.

KONTAKT

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD

Na padesátém 81, 100 82 Praha 10

e-mail: vera.hrdinova@czso.cz | www.czso.cz

© Český statistický úřad | 2016

ČESKÝ
STATISTICKÝ
ÚŘAD

BYTOVÁ DRUŽSTVA ČR V LETECH 2002–2015



ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD

OBEČNĚ O DRUŽSTVECH

Družstvo je právnickou osobou, jehož činnost se od 1. 1. 2014 řídí ustanoveními Zákona o obchodních korporacích (zák. č. 90/2012 Sb.).

Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání. Bytové družstvo je založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

Dále se bytová družstva řídí vlastními stanovami.

Dřívější právní úprava - Obchodní zákoník 513/1991 Sb. - byl zrušen k 31. 12. 2013.

Počet všech bytových družstev v krajích, 2015



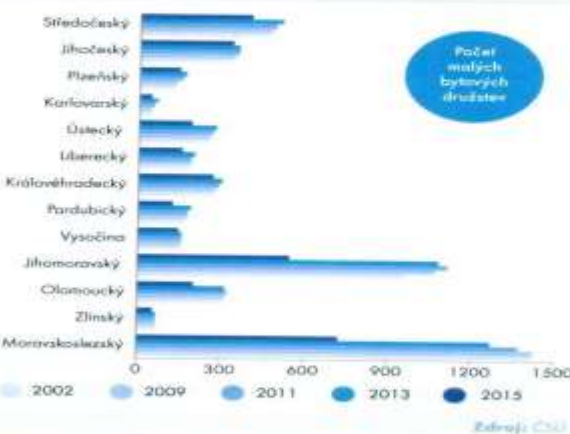
Zdroj: ČSÚ

MALÁ BYTOVÁ DRUŽSTVA

Malá bytová družstva v ČR v letech, 2002-2015



Malá bytová družstva v krajích ČR



Malá bytová družstva v Hl. m. Praze, 2002-2015



Malá bytová družstva v krajích ČR, 2002-2015

KRAJ	2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PHA	4042	4492	4385	4307	4179	4107	4091	3921
STC	404	519	506	499	489	486	478	470
JHC	335	358	353	357	354	348	346	341
PLK	149	174	166	156	149	144	139	136
SVK	53	74	64	61	56	55	54	53
ULK	199	279	270	273	267	265	267	265
LSK	162	207	197	193	193	195	201	196
HKK	274	309	303	300	289	285	279	267
PAK	125	189	179	182	178	179	176	176
VYS	152	166	164	165	163	162	167	163
JHM	547	1080	1110	1116	1080	1072	1055	968
OLK	203	313	320	328	330	322	323	316
ZLK	62	77	77	77	75	77	78	77
MSK	728	1277	1347	1376	1415	1428	1429	1426
CELKEM	7435	9314	9441	9390	9217	9125	9083	8775

VELKÁ BYTOVÁ DRUŽSTVA

Velká bytová družstva v ČR v letech, 2002-2015



Velká bytová družstva v krajích ČR, 2002-2015

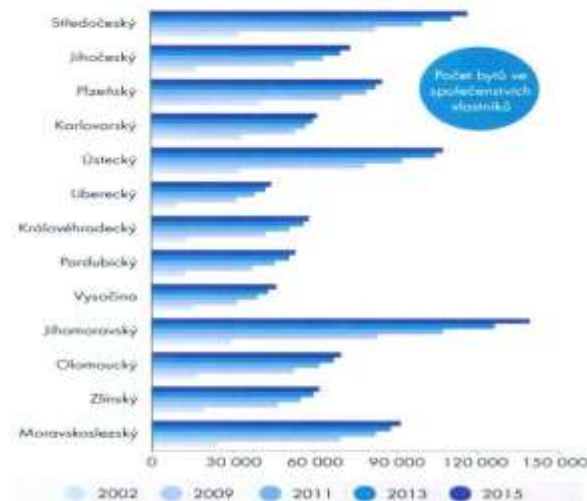
KRAJ	2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PHA	22	21	21	17	19	20	19	17
STC	10	10	9	7	7	8	7	5
JHC	7	6	6	6	7	7	6	6
PLK	7	6	4	4	4	3	3	3
SVK	3	1	1	1	2	1	1	1
ULK	15	12	12	10	12	15	14	14
LSK	7	7	7	7	7	7	6	6
HKK	4	5	5	5	5	5	5	4
PAK	3	3	5	3	3	3	3	3
VYS	6	6	6	6	6	6	6	6
JHM	16	14	15	15	16	15	14	15
OLK	8	7	7	7	6	8	7	6
ZLK	9	7	8	7	9	8	7	7
MSK	13	13	14	13	16	15	15	15
CELKEM	130	118	120	108	119	121	113	108

Byty ve společenstvích vlastníků v krajích, 2002 do 2015

KRAJ	2002	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PAK	56,3	287,1	310,6	332,4	358,5	376,7	395,7
STC	32,5	99,2	105,9	110,4	115,5	119,6	123,2
JHC	16,4	63,3	67,1	69,8	72,6	75,0	76,2
PLK	40,5	79,2	81,4	82,7	84,7	86,0	88,0
EVK	33,4	57,0	58,6	59,5	60,8	61,7	62,5
ULK	33,0	92,7	102,1	104,6	107,2	108,7	110,1
DBA	9,5	38,2	40,3	42,2	43,9	44,9	46,1
HKH	13,0	51,0	53,8	56,2	57,9	59,5	61,0
PAK	12,4	45,5	48,3	50,6	52,5	53,4	55,2
VYS	15,0	39,0	40,9	42,9	45,6	46,5	47,8
JHM	29,1	106,6	117,3	125,8	135,7	143,0	150,8
OLK	17,3	61,9	64,8	67,1	69,2	71,0	72,2
ZLK	19,3	54,6	57,5	59,4	61,1	62,6	63,4
MSK	24,3	82,3	85,4	87,8	91,0	93,8	95,2
CELKEM	342,0	1158,2	1234,0	1291,4	1356,4	1402,3	1447,4

Zdroj: ČSÚ

Byty ve společenstvích vlastníků od roku 2002 do 2015



Zdroj: ČSÚ

Byty ve společenstvích vlastníků v Hl. m. Praze, 2002–2015



Zdroj: ČSÚ

OBECEŇ O SPOLEČENSTVÍCH VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků (SV) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Členství ve společenství vlastníků je přitom neoddělitelně spojeno s vlastnictvím bytové jednotky.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku, (NOZ, zákon č. 89/2012 Sb.). Společenství vlastníků se může založit tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. SV může vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku.

Do 31. 12. 2013 se společenství vlastníků řídilo zák. č. 72/1994 Sb.

Zdrojem údajů počtu společenství vlastníků a počtu bytů ve vlastnictví je Registr ekonomických subjektů a Katastr nemovitostí ČR.

Podrobná data o společenství vlastníků, tj. časové řady podle krajů a okresů lze najít na: www.czso.cz v rubrice Statistika (Stavebnictví, Byty - Časové řady - Bytové družstva a společenství vlastníků).

VYSVĚTLIVKY ZKRATEK A POJMŮ

NOZ = Nový občanský zákoník, č. 89/2012 Sb.

SV = společenství vlastníků

Právní forma - 145, institucionální sektor - 14500

KONTAKT

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD

Na padesátém 81, 100 82 Praha 10

e-mail: vera.hrdinova@czso.cz | www.czso.cz

© Český statistický úřad | 2016

ČESKÝ
STATISTICKÝ
ÚŘAD

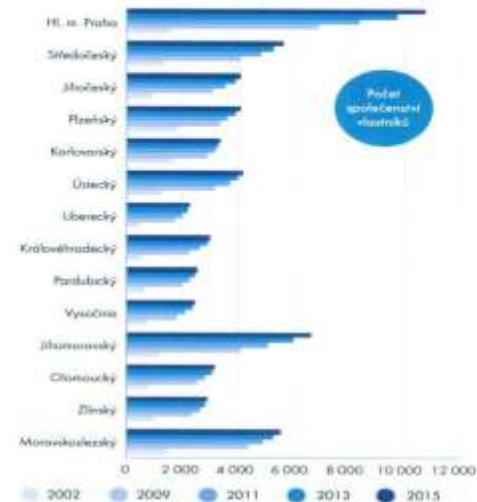
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V ČR V LETECH 2002–2015



ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD

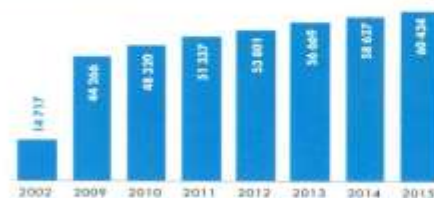
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Společensví vlastníků v krajích, 2002 do 2015



Zdroj: ČSÚ

Počet společensví vlastníků v ČR, 2002 do 2015



Zdroj: ČSÚ

Společensví vlastníků v krajích, 2002 do 2015

KRAJ	2002	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PHA	1 536	7 663	8 357	8 973	9 675	10 225	10 726
STC	1 360	4 456	4 760	4 994	5 271	5 441	5 633
JHC	865	3 327	3 529	3 690	3 869	4 009	4 075
PLK	1 791	3 560	3 637	3 718	3 842	3 929	4 032
KVK	1 558	3 009	3 098	3 154	3 247	3 304	3 358
LIB	1 234	3 429	3 686	3 830	3 983	4 064	4 130
SKK	410	1 852	1 952	2 061	2 162	2 223	2 273
HRK	307	3 448	2 603	2 748	2 862	2 931	2 996
PAK	571	2 158	2 274	2 343	2 420	2 462	2 547
VYS	709	1 969	2 081	2 177	2 314	2 376	2 452
JHM	1 109	4 647	5 089	5 469	5 940	6 297	6 612
OLK	742	2 682	2 807	2 916	3 042	3 119	3 177
ZLK	915	2 468	2 599	2 705	2 792	2 855	2 904
MSK	1 410	4 660	4 865	5 021	5 250	5 392	5 499
CELKEM	14 217	48 220	51 337	53 801	56 666	58 637	60 434

Zdroj: ČSÚ

Společensví vlastníků v krajích, 2015



Zdroj: ČSÚ

3. KAPITOLA BYTOVÁ POLITIKA V ČESKÉ REPUBLICE

Bytová politika je dlouhodobě na druhé koleji.

Stárnoucí generace která relativně levně privatizovala obecní a družstevní byty je zajištěna.

MMR se zabývá jen drobnými korekcemi, zrušilo post náměstka a sekci bytové politiky.

Pro lidi s nižšími příjmy a na okraji společnosti se mnoho nedělá, a finiš MPSV v tomto roce nemusí být úspěšný.

Rozhodně nelze konstatovat, že jediné co schází je Zákon o sociálním bydlení.

Špatná právní úprava ohrožuje až 4 miliony občanů ČR. (SVJ a SBD).

Otevřel se prostor pro pronajímání sociálních bytů v mnoha oblastech ČR a ani tato vláda tento trend nezastavila. Naopak odkupování bytů a devastace domů pokračuje.

Nikdo neřeší problémy dlužníků za které platí náklady bydlení ostatní.

KAPITOLA 3. 13. PROGRAMOVÉHO PROHLÁŠENÍ VLÁDY Z ROKU 2014 – PRIORITY MMR:

V oblasti územního plánování a stavebního řádu připraví vláda novelu stavebního zákona, která přinese zjednodušení a zrychlení povolovacích řízení. Vláda také připraví nový zákon o sociálním bydlení, který bude definovat standard sociálního bytu a vymezí osoby v bytové nouzi, které na něj mají při splnění stanovených podmínek nárok.

Obě priority významně souvisejí s bytovou politikou a výstavbou bytů. Jinak si jakýkoliv komentář raději odpustím.....

4. KAPITOLA - NEZISKOVÉ SPOLEČNOSTI BYTOVÉ V EVROPĚ

Bytové asociace ve Velké Británii

HLM ve Francii

Bytová družstva Skandinávie,
Německo.

Obecně prospěšné společnosti v
Rakousku

Bytové korporace v Holandsku...

Tyto neziskové sektory činí od 20 do
35 % bytového fondu těchto zemí.

Systém sociálního bydlení ve Velké Británii a jeho komparace
se systémy podpor v Nizozemí, Belgii a Lucembursku.

STUDIE SYSTÉMŮ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ ZPRACOVANÁ PRO MINISTERSTVO PRO
MÍSTNÍ ROZVOJ VČETNĚ

DOPORUČENÍ PRO TVORBU SYSTÉMU V ČESKÉ REPUBLICE

Studie zpracovaná v roce 2014 pro MMR na základě studijní cesty pro tehdy
náměstka Petra Smrčka, krátce na to byla sekce zrušena a náměstek propuštěn.

V ROCE 2016 JSME OBNOVILI NEFORMÁLNÍ SDRUŽENÍ – ASOCIACI PRO
BYDLENÍ

Svaz měst a obcí ČR, Asociace krajů ČR, komise pro sociální
záležitosti, Svaz českých a moravských bytových družstev, Sdružení
malých bytových družstev a společenství vlastníků ČR, Družstevní
marketingové sdružení ČR, Sdružení nájemníků ČR, Asociace
realitních kanceláří ČR, Občanské sdružení majitelů domů, Sdružení
podnikatelů ve stavebnictví , Asociace českých stavebních
spořitelů

Zpracovali jsme společný materiál a společně jsme ho projednali s
předsedou vlády.



4. 1. NEZISKOVÉ SPOLEČNOSTI – MODEL „VYDĚLEJ A INVESTUJ“ Británie.....



OBOS OSLO- největší bytové družstvo v Norsku

Družstvo vlastní téměř 80.000 bytů. Každý dům má svoji právní subjektivitu – „dceřiné družstvo“, a je členem „mateřského družstva“ což je družstvo právnických osob.

Jeho služby se, bohužel, s naší praxí nedá srovnávat:

- Má svoji banku poskytující hypotéky členům
- Má svoji úvěrovou službu – OBOS kredit
- Půjčuje členům auta za výhodnější cenu než je na trhu (o 30 %)
- OBOS Fonus – má svoji pohřební službu
- Ohromné množství slev na kulturu, turistiku, cesty do Evropy,
- Když člen chce převést byt na jiného, nikoliv přímého příbuzného, určí si cenu ale družstvo nabídku zveřejní a členové (nebydlící) mají přednost.
- Má sociální program bydlení pro mladé lidi a důchodce nájemné je zásadně nákladové.
- Má vlastní pojišťovnu.

5. KAPITOLA – CO SCHÁZÍ V ČESKÉ REPUBLICE NA TRHU S BYDLENÍM

ROK 2004-PREZENTACE BYTOVÉ POLITIKY MMR:

CÍLOVA SKUPINA	TYP BYDLENÍ	PODPŮRNÝ NÁSTROJ
----------------	-------------	------------------

Domácnosti s vyššími příjmy	Vlastnické bydlení Soukromý ziskový nájemní sektor	Daňové úlevy Úrokové dotace
--------------------------------	--	--------------------------------

Domácnosti s průměrnými příjmy	Družstevní bydlení Neziskový nájemní sektor	Investiční podpora úrokové dotace Daňové úlevy
--------------------------------------	---	--

Domácnosti s nízkými Příjmy	Podporované sociální bydlení Azylové domy	Investiční dotace Dotace obcím Sociální příspěvky
-----------------------------------	---	---

ROK 2017:

Podpora družstevního bydlení **neexistuje**.

Neziskový sektor – **nevznikl** a MMR o něm nehovoří.

Sociální bydlení – **neexistuje** (s výjimkou soukromých ubytoven)

Dotace obcím? Odpovězte si sami.

MMR v koaliční smlouvě a vládním prohlášení mělo úkol:

Předložit zákon o sociálním bydlení.

6. KAPITOLA – BYTOVÉ DRUŽSTVO A SOCIÁLNÍ (BYTOVÉ) DRUŽSTVO

**Předně je třeba říci že role
družstevního bydlení může být trojí:**

Neziskové bytové společnosti

Aktérem může být jakákoliv korporace která do stanov zahrne zákonem stanovené podmínky pro neziskovou bytovou společnost.

Bytové družstvo

Družstva staví bez jakékoliv podpory zejména v Praze a velkých městech, člen zaplatí vklad (podíl) a družstvo má úvěr od banky.

Sociální bytové družstvo

Existuje již právní úprava v ZOK, neexistuje úprava pro podporu, financování a roli obce.

Zabýváme se dnes využitelností družstevní formy pro novou výstavbu.

Snad jen malé odbočení – bytová družstva jsou dnes největší vlastníky a správci bytového fondu.

Mají řadu problémů o kterých zde nehovořím, ale platí že historicky jsme většinou našli pomoc v Poslanecké sněmovně či v Senátu než na vládní úrovni, kde MMR a MSP nejsou příliš aktivní v řešení problémů.....

6. 1. NEZISKOVÁ BYTOVÉ SPOLEČNOST

Za České republice nejbližší model považují Rakouský, který má společné kořeny z roku 1873 – zákon o obecně prospěšných společenstev bytových. (OPS)

Dostupnost bydlení je v tomto systému prioritou. Mísí prostředky osob a podporu státu či obce. 95 % společností jsou družstva.

Žadatel musí doložit, že nemá žádný jiný vlastní byt, a také hladinu příjmů, ta je ale velkorysá (analogicky u nás cca 40.000 na rodinu a měsíc čistého příjmu).

Podporovaný byt nelze převádět, prodat, obchodovat s ním.

OPS mají v dosahu celou řadu podpor – objektová podpora poskytnutá na rekonstrukci či výstavbu této společnosti, přímá, nízko úročená půjčka od spolkové země, nevratná dotace v přepočtu až 30.000/m² na výstavbu domu s byty, anuitní příspěvek k úvěru, pro lidi s nižšími příjmy pak příspěvek na nájemné.

Je-li společnost družstvem, může požádat mimo uvedené též o příspěvek na výstavbu nebo úvěr se sazbou úroku 1%. Příspěvek nevratný může být až 12%.

Existují i daňové odpočty členům, pokud splácejí úvěr.

Prameny uvádějí, že tyto byty tvoří až 25% všech bytů, ale ve Vídni podstatně více.

6. 2. BYTOVÉ DRUŽSTVO

Bytová družstva staví například v Praze bez jakékoliv podpory, jde však řádově o stovky bytů ročně.

Samostatnou a velice významnou kapitolou je interval mezi záměrem, stavebním řízením a zahájením stavby – což je mnohdy záležitost několika let.

Praktický příklad financování:

V obou alternativách jde o byt velikosti 55 m².

Cena bytu na m ² :	55.000 Kč	70.000 Kč
Byt	3.025.000 Kč	3.850.000 Kč
Parkovací místo	181.500 Kč	181.500 Kč
Celková cena	3.206.500 Kč	4.031.500 Kč
Podíl splacený jednorázově	801.625 Kč	1.007.875 Kč
Úvěr 20 let 2 %	2.404.875 Kč	3.023.625 Kč
Splátka měsíční	11.435 Kč	14.378 Kč
25 let	9.581 Kč	12.046 Kč
30 let	8.888 Kč	10.505 Kč

Na rozdíl od vlastníků bytů kteří si mohou odpočítat některé položky z daní družstevník takové právo nemá. To by bylo dobré napravit.

6. 3. SOCIÁLNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

SOCIÁLNÍ DRUŽSTVO JE UPRAVENO V DÍLE 3. ZOK. Soustavně vyvíjí obecně prospěšnou činnost na podporu sociální soudržnosti, podporuje pracovní a sociální integraci znevýhodněným osobám, působí v oblasti pracovních příležitostí, sociálních služeb, zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje.

Jde-li o družstvo bytové, musí být tyto osoby jeho členy, s byty neobchoduje, členství je limitováno a podíly v takovém družstvu jsou nepřevoditelné.

Stanovy takového družstva musí obsahovat další podmínky činnosti sociálního družstva a jeho sociálně začleňovací funkci, podmínky nakládání s případným ziskem apod.

Pro jeho funkci bude třeba speciální zákon který se zaměří především na **financování výstavby, případnou roli obce** (zakladatelské oprávnění, souhlas s činností v obci apod.)

Členství bude limitováno například hladinou příjmů, ne však příliš restriktivně, jinak bychom vytvářeli překážky integrace těchto osob. Jde dále o mladé lidi zakládající rodinu či seniory.

Osoby, které jsou členy družstva a nesplňují limit příjmu se liší pouze tím, že nemají nárok na podporu při splácení úvěru či placení nájmu.

Pokud by zákonodárce počítal pro výstavbu s podporou z veřejných zdrojů pak bude vhodné aby existoval orgán, který bude **kontrolovat dodržování podmínek zákona a poskytovat metodickou pomoc** při přípravě a organizování výstavby. Tradičně existovaly tzv. „revizní svazy“ které prováděly kontroly, za úvahu stojí speciální licence o kterou by se mohly ucházet i jiné subjekty, například družstevní svazy či velká bytová družstva.

6.4. DALŠÍ ALTERNATIVY — OBECNÍ BYTOVÁ SPOLEČNOST

Jde o právnickou osobu sui generis která je inspirována funkčními zahraničními modely, zejména Britskou „housing asociation“. (2,2 mil. Bytů v Británii)

Zatím co sociální družstvo počítá s určitými schopnostmi splácet nižší náklady na bydlení osobou s nízkými, ale stálými příjmy **musí OBS zajistit bydlení pro osoby na okraji společnosti ohrožené bezdomovectvím**, seniory a další skupiny osob se zdravotními problémy a podobně. Základní zásadou pak musí být, že pokud se do problémů s bydlením dostanete nezávisle či neúmyslně, místní samospráva vám pomůže.

TENTO MODEL SLEDOVAL ZÁKON O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ I KDYŽ PONĚKUD ODTRŽENĚ ZEJMÉNA OD ZAHRANIČNÍ DOBRÉ PRAXE!

Má-li obec unést břemeno sociálního bydlení, musí mít nástroj a přístup k financování. Není ale vhodné zadlužovat přímo obec, takže i zde je možná pouze zakladatelská role.

OBS se podmínkami financování blíží sociálnímu bytovému družstvu, ovšem v mnoha ohledech se bude odlišovat. Počítá se značným prvkem samosprávných funkcí, analogicky při provozu a správě domů s byty. Je nutné definovat tyto zásady:

- Chceme-li vytvořit funkční model, musí se zásadně změnit přístup státu k sociálnímu bydlení. Například určením povinnosti investorů, kteří staví obytné domy s byty, aby v případě, že počet bytů ve výstavbě překročí určitý počet, byli zatíženi povinností vystavět byty pro sociální účel místní samosprávy.

- Obec bude mít statut „zakladatele společnosti“. Takový institut je v zásadě dvojitý. Obec sama může založit OBS a dozírat na její činnost. OBS má však právní subjektivitu a proto úvěry na výstavbu vážnou na ní. Obec též může svěřit statut zakladatele jiné osobě či podnikateli, pokud se zaváže dodržovat právní a ekonomický režim OBS.

- Zakladatel (obec) rozhoduje o tom, kteří žadatelé budou v OBS ubytováni a dozírá na řádné užívání, dodržování dobrých mravů apod.

- Výstavba domů s byty pro OBS musí být realizována zásadně s regulací zisku dodavatele stavby. Rozpočtovány musí být (a kontrolovány) náklady výstavby a zisk dodavatele může dosahovat pouze určité procento vypočtené z nákladů. Pokud investor tuto podmínku nesplní, nebude stavba povolena, obec bude mít oprávnění požadovat určité procento sociálních bytů i při podnikatelské činnosti investorů.

- Principy správy jsou obdobné jako u SOCBD. Roli statutárního orgánu však drží zakladatel, nebo jim určená fyzická či právnická osoba.

- Část nákladů splátky úvěru může být rozpočtena do nájemného. To je principiálně „nákladové“ tedy regulované. Na výstavbu může OBS čerpat dotace ze sociálních fondů a zdrojů EU a programů SFRB.

- Tyto formy v různých alternativách se osvědčili ve Velké Británii, Rakousku a s jistou odlišností i ve Francii.

7. KAPITOLA – ZÁVĚREČNÉ REZUMÉ

Promeškali jsme mnoho let. SČMBD navrhovalo obnovení neziskového bydlení ještě ve Federálním shromáždění ČSFR a byl již v 1.čtení.

Pak nás ale zahltil transformační zákon a zákon o vlastnictví bytů.

Jeho problémy i nová civilní legislativa nás zaměstnávají dodnes.

Založíme-li některou z forem bude se efekt projevoval v řádu let, možná desetiletí. Proto ta problematika není lákavá pro politiky.

Družstva, díky mezinárodní spolupráci, mají kontakty a informace. Ale v posledních letech největší svaz omezil své členství právě v oblasti sociálního bydlení, protože družstva ohrožuje špatná právní úprava.....