

# Bytové domy při mimořádné situaci

V souvislosti s vyhlášením nouzového stavu v ČR v důsledku výskytu nákazy koronavirem (COVID-19) je třeba určitým „nouzovým“ způsobem přistupovat i k některým otázkám správy bytových domů, činnosti bytových družstev („BD“) a společenství vlastníků („SVJ“)

## I. Dezinfekce společných prostor a hygiena v domech

V otázce provedení dezinfekce prostorů jednotlivých domů odkazujeme na povinnosti vyplývající ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Z ustanovení § 57 zmíněného předpisu vyplývá, že **každá osoba je povinna provádět běžnou ochrannou dezinfekci podle potřeby**, a to **jako součást čištění** a běžných technologických a pracovních postupů. Jedná se tedy o obecnou povinnost, kterou lze za stávající situace vyložit i tak, že „potřebou“ může být ochrana společnosti před šířením virové nákazy. **Dezinfekce by tedy měla být v bytových domech prováděna v rámci běžného úklidu domu**, bude-li to možné (dostupnost dezinfekčních prostředků, pracovních sil apod.) V médiích je doporučována dezinfekce povrchů, jichž se lidé v domě dotýkají (kliky, zábradlí, madla, tlačítka, rámy dveří, zvonky, výtahy). Není přitom podstatné, kdo konkrétně dezinfekci bude provádět – úklidová firma, bytové družstvo svými pracovníky nebo uživatelé bytů, s nimiž se na tom správce domu dohodne. Vzhledem průběžnému k pohybu osob v domech má však provedení jakékoli dezinfekce nutně **pouze přechodný účinek**.

**Z preventivního hlediska je vhodné**, aby **bydlící v bytových domech vhodně používali roušky** i ve společných prostorách, nedotýkali se společných částí holou rukou (zejména klik, madel, ovladačů výtahu), používali výtah jednotlivě, dodržovali odstup alespoň 2 metry apod. **Je však namístě doplnit, že správci bytových domů nemají zákonem stanovenou povinnost poučovat bydlící v bytovém domě o správném chování při pandemii**. Orgány státní správy a sdělovací prostředky **zdůrazňují odpovědnost každého obyvatele ČR**. Opakovaně jsou uveřejňovány návody na dodržování nutné hygieny (mytí rukou, používání ochranných pomůcek, dezinfekce roušek, rukou atd). Stát tak ponechává především na jednotlivcích povinnost chránit sám sebe a ostatní.

BD/SVJ může přistoupit k dezinfekci společných prostor nad rámec plánované údržby domu, a to včetně nákupu dezinfekčních prostředků nad limit určený pro pořízování movitého majetku, jako k činnosti, která je neodkladná v boji proti šíření nákazy a může být tedy považována **svého druhu za havarijní situaci**. O havarijních situacích nemusí shromáždění vlastníků nebo členská schůze rozhodovat předem. Rozhodne o ní statutární orgán. Je vhodné, aby byli vlastníci/členové BD informováni o přijatých opatřeních v domě nad rámec schváleného rozpočtu/pravidel pro činnost statutárního orgánu alespoň dodatečně (způsobem v domě obvyklým). Přijatá opatření a cena, která za ně byla vynaložena, by měla být přiměřená, přičemž tuto okolnost by měl být statutární orgán schopen prokázat.

## II. Provádění stavebních prací, oprav a údržby na/ve společných prostorách

Provádění stavebních prací, a to i ve společných prostorách bytových domů, není současnými mimořádnými opatřeními dotčeno. Jedná se o **povolený výkon zaměstnání /podnikatelské činnosti**. **Provádění staveb** je také výslovně vyňato ze zákazu maloobchodního prodeje zboží a služeb. Pro pracovníky stavebních firem přitom platí, že i oni musí mít s účinností od 19.3.2020 po celou dobu provádění prací **zakrytá ústa a nos ochranným prostředkem**. Roušku nebo jiný ochranný prostředek musí nosit všichni, výjimka platí pouze pro takový výkon práce, při kterém by bylo nošení ochranného prostředku nebezpečné.

### III. Provádění revizí v domech

Jestliže nelze revizi v daném období provést, avšak je **podezření na závadu, která by mohla způsobit požár/výbuch, je nutno takovou situaci vyhodnotit jako havarijní stav**. V tom případě by měli uživatelé bytů i při mimořádných opatřeních byty zpřístupnit. Přitom je nutno zabránit riziku nákazy použitím ochranných pomůcek (rouška/respirátor ze strany uživatelů bytů i revizních techniků, ochranné rukavice, brýle apod.), hygienických opatření (předchozí a následná dezinfekce) a za dodržení minimálního odstupu. Při volbě bezpečnostních opatření je třeba předpokládat nákazu ve všech bytech. Pokud je uživatel bytu v karanténě, má přijímat návštěvy jen v nezbytných případech (nezbytným případem je zřejmě i havarijní situace týkající se rozvodů plynu/vody/elektřiny). Pokud nebude za havarijního stavu možné zajistit dostatečná bezpečnostní opatření a byt zpřístupnit, bude nutno v krajním případě přistoupit k odpojení daného rozvodu/zařízení.

### IV. Lhůta pro doručení vyúčtování a způsob doručení

Lhůta pro vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh za služby příjemcům služeb do 30.4.2020 zůstává nedotčena.

Je třeba dbát na to, aby vyúčtování došlo **do sféry adresáta a ten měl možnost se s vyúčtováním seznámit**. Způsob jsme doporučili v průvodním dopise při zaslání vyúčtování společenství, případně BD. Doporučujeme zvolit takový způsob doručení, při kterém bude poskytovatel služeb schopen **prokázat, kdy bylo vyúčtování doručeno**. Vhození do schránek není vhodné u příjemců služeb, kteří oznámili jinou adresu pro doručování nebo kteří mají trvalé bydliště jinde a poskytovateli služby je známo, že se v domě (a bytě) nezdržují. BD ani SVJ nenese odpovědnost za nedoručení vyúčtování, pokud se doručuje na poslední známou sdělenou adresu.

### V. Informace o nakažených osobách / osobách v karanténě

**Správce domu, BD ani SVJ nemá nárok na to, aby mu bylo sdělováno, zda se v bytovém domě vyskytují osoby, u nichž byla prokázána nákaza nebo které jsou v karanténě**. Tyto informace se tedy oficiálně nemohou dozvědět ani sousedé nakaženého (vlastníci ani členové BD). Nárok na tyto informace nemají ani starostové jednotlivých obcí. Státní orgány poskytují data veřejně pouze pokud jde o celkové počty v rámci krajů, event. okresů.

### VI. Skončení funkčního období členů orgánů

Ministryně spravedlnosti také v médiích avizovala, že výše uvedený problém s ukončením funkčního období bude řešen zvláštním zákonem, který má umožnit:

- rozhodování per rollam i v případech, kdy není taková možnost upravena ve stanovách (tj. písemné hlasování, hlasování pomocí techniky – telefonické a videokonference apod.),
- výše uvedenou možnost mají mít i shromáždění delegátů v družstvech, což jinak zákon výslovně zakazuje,
- automatické prodloužení nebo obnovení funkčního období členů voleného orgánu, kteří přes výše uvedená opatření nemohou být zvoleni nebo jimž funkční období v době trvání mimořádných opatření uplynulo a
- přípuštění kooptace, tedy dovolení chybějícího člena orgánu samotnými členy orgánu, neklesne-li jejich počet pod polovinu, a to i tehdy, kdy to stanovy nepřipouští.

Přijetí zákona lze podle našeho odhadu očekávat zhruba během jednoho až dvou týdnů a předpokládáme, že by se měl týkat nejen BD, ale i s SVJ.

## VII. Konání schůzí a shromáždění / korespondenční hlasování

S účinností od 16.3.2020, kdy byl zaveden zákaz volného pohybu osob **nelze konat shromáždění delegátů, členské schůze, shromáždění vlastníků ani schůze samospráv**, a to bez ohledu na počet osob, které by se na takovém shromáždění měly účastnit.

V případě bytových družstev lze v neodkladných případech (např. i o volbě statutárního orgánu) hlasovat korespondenčně (per rollam), pokud to **stanovy připouští**.

Pokud jde o společenství vlastníků, lze hlasovat korespondenčně, **jestliže to připouští stanovy SVJ** nebo v situacích, kdy není svolané shromáždění usnášeníschopné (§ 1210 ObčZ).

**Omezení pro hlasování per rollam**, která jsou v tomto článku zmíněna (a to i pro shromáždění delegátů) **by mohla být odstraněna, pokud bude přijat zvláštní zákon** zmíněný výše. Jakýkoli orgán BD nebo SVJ by tak mohl hlasovat písemně nebo pomocí technických prostředků (telefonické a videokonference apod.), i když na to stanovy výslovně nepamatují.

## VIII. Dodržování smluv

Potíže mohou vzniknout i v dodavatelských vztazích se třetími osobami. **Výskyt pandemie a související nouzový stav jsou tzv. vyšší mocí, která představuje překážku v plnění smluvní povinnosti.** Strana, která má povinnost plnit, není odpovědná za škodu způsobenou nemožností plnění. Podmínkou však je, aby vyšší moc byla skutečně překážkou a ne pouze obchodním rozhodnutím dodavatele. Jako problematické se tak může jevit např. odmítnutí úklidu v bytovém domě pouze z důvodu obavy pracovníků úklidové firmy o zdraví. Provedení úklidových prací (které je navíc z pohledu správce domu v současné době potřebnější než jindy – viz čl. I.) nepřevyšuje co se týče výše rizika jiná povolání, v nichž se pracovníci setkávají s veřejností. V tomto konkrétním případě může správce domu přistoupit k odstoupení od smlouvy. Úklidová firma by mohla odmítnout úklid v domě bez rizika skončení smlouvy nebo náhrady škody tehdy, kdy by nebyla schopna vybavit své pracovníky dostatečnými ochrannými pomůckami nebo pokud by se její pracovníci ocitli v karanténě/pracovní neschopnosti v důsledku pandemie a provedení prací by se stalo pro úklidovou firmu z toho důvodu nemožné.

Přehledné návody na řešení smluvních problémů jsou zdarma k dispozici např. na internetových stránkách [www.pravovrouse.cz](http://www.pravovrouse.cz).

## IX. Nájemní vztahy

Vzhledem k výpadku příjmu velké skupiny obyvatel lze očekávat i výpadky v pravidelných platbách nájemného, příspěvků na správu domů a plateb za služby.

Pronajímatelé, správci domů a poskytovatelé služeb se budou muset připravit na řešení žádostí o odklad splatnosti a uzavírání dohod o splátkových kalendářích apod. Jednotlivé případy se posuzují individuálně, **rozhodující je dohoda mezi oběma stranami.**

**Doporučujeme sledovat aktuální situaci a nařízení vlády**

Zpracováno dne 7. 4. 2020

Zdroje informací:  
<https://scmbd.cz>