**Odesílatel:**

**Ing. Jiří Stuchlík**

**Bašteckého 16/2542, Praha13 Datová schránka: juttdim**

**Adresát:**

**Pan PhDr. Ivan Bartoš, Ph.D.**

**Předseda** **České pirátské strany**

**Na Moráni 360/3, 128 00 Praha 2 Datová schránka: b2i4r6j**

**a**

**Ministr Ministerstva pro místní rozvoj – MMRČR**

**Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1 Datová schránka: 26iaava**

**26.1.2024**

**OTEVŘENÝ DOPIS**

**K problematice rozúčtování nákladů**

**v bytových družstvech a společenstvích vlastníků jednotek**

**Vážený pane předsedo a ministře**

**Jsem potěšen, že jste obhájil postavení předsedy České pirátské strany, a tak Vás mohu opětovně oslovit na obou pozicích. To jsem už udělal dopisy ze dne** **20.5.2022 a 11.10.2022 adresovanými na MMR. Protože jste mi neodpověděl na žádný z těchto dopisů, oslovuji Vás tímto otevřeným dopisem. Jsou dva problémy související s rozpočítáváním nákladů v bytových družstvech a společenstvích vlastníků jednotek, které se týkají metodik vypracovávaných Odborem bytové politiky MMR.**

**Zopakuji a upřesním Vám otázky:**

1. **Je možné neomezeně uplatnit obecně uznávaný demokratický princip většinového hlasování na finanční záležitosti? Resp. je možné, aby hlasující většina finančně zneužívala menšinu k úhradám nákladů na své vlastní potřeby?**
2. **Jaké jsou důvody k přepočítávání nákladů na spotřebu tepelné energie, pokud na jedné straně jsou „plýtvači“ a na druhé straně „šetřilové“?**

**add 1) Odbor bytové politiky (OBP) dlouhodobě toleruje stav, při kterém nejmenší uživatelé výtahů (z prvního patra domů) či dokonce neuživatelé výtahů (z bytových jednotek v přízemí a případně i garáží – pokud tyto garáže jsou v rámci majetku společenství) musí, jsou-li přehlasováni většinou, finančně přispívat na provoz výtahu největším uživatelům z nejvyšších pater domů. Je to totéž, pokud by většina velkých spotřebitelů brambor náklady průměrovala a vyžadovala přispívat na brambory od těch, kteří nespotřebovali brambor ani jeden.**

**add 2) Odbor bytové politiky (OBP) aktivně vstupuje do záležitostí bytových družstev a SVJ metodickým pokynem k rozúčtování nákladů na vytápění tak, aby majitelé bytů po obvodě bytových domů nebyli v nevýhodě proti majitelům bytů vnitřních. Dobře, ale tím to nekončí. Zásah ze strany OBP do rozpočítávání nákladů je dokonce negativně působící. Podle metodického pokynu OBP uživatel jakéhokoliv bytu, který má v zimním období naplno puštěné topení, odjede z bytu, zapomene zavřít okna, a proto má zvýšenou spotřebu tepla, tak tomuto plýtvači s energií mají na tuto spotřebu přispět přepočítáním nákladů i všichni ostatní uživatelé bytů. A je tu i opačný případ, kdy je v některém z bytů věnována pozornost všem únikům tepla a dosáhnuto jejich snížení, pak za podprůměrnou spotřebu a úsporu na dodávce tepla je nutno tyto nízké náklady přepočítat a ve prospěch ostatních je tomuto šetřilovi navýšit. Přitom byt nemusí být podchlazen, jelikož zdroje tepla mohou být i jiné např. vyšší použití domácích spotřebičů (vaření, pečení, žehlení atp.). Opět jsme u spotřeby brambor a způsobu jejich placení.**

**A protože jste předsedou České pirátské strany, vyzývám Vás, abyste na tyto otázky veřejně za tuto stranu odpověděl. Pokud však strana směřuje ke společnosti, ve které se náklady na služby a pak i zboží budou naznačeným způsobem průměrovat na uživatele a neuživatele, pak tomu rozumím tak, že tyto dva problémy spojené s OBP MMR řešit i nadále nebudete.**

**V opačném případě Vás nyní i veřejně vyzývám, abyste na pozici ministra MMR bez dalších odkladů zařídil v OBP patřičné změny. Zrušit současnou metodiku rozúčtování nákladů na tepelnou energii a vypracovat metodiku novou, stimulující spotřebitele ke snížení spotřeby energie plýtváním. A rovněž vypracovat metodiku pro rozúčtování *provozních* nákladů na provoz výtahů v bytových družstvech a společenstvích vlastníků.**

**V závěru tohoto dopisu Vás chci ujistit, že politické směřování České pirátské strany a způsob získávání volebních hlasů samozřejmě respektuji a respektuji i volbu voličů.**

**Veřejná odpověď na moje otázky jistě napomůže voličům správně hlasovat při volbách.**

**S pozdravy**

**Ing. Jiří Stuchlík**

**Váš dopis ze dne**

26.1.2024

**Číslo evidenční**

E7735/24/MMR

**Vyřizuje**

Ing. Bc. Pavel Rakouš

**Datum**

22.2.2024

**Č.j.** MMR-17067/2024-71

Jiří Stuchlík

Poniklá 24

514 01 Jilemnice

Prostřednictvím DS

**Ministerstvo pro místní rozvoj ČR**

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

tel.: +420 224 861 111

fax: +420 224 861 333

IČ: 66 00 22 22

www.mmr.cz

**Odpověď na otevřený dopis**

Vážený pane Stuchlíku,

obrátil jste se na ministra pro místní rozvoj s problematikou související s rozpočítáváním nákladů

v bytových družstvech a společenstvích vlastníků jednotek. A to ohledně nákladů na provoz

výtahů a dále pak v otázce rozúčtování tepla.

K problematice rozúčtování nákladů na výtahy je přistupováno stejně jako k jiným službám. Pokud

nedojde k dohodě s nájemníky (v nájemních domech), nebo k rozhodnutí příslušného orgánu v

bytových družstvech či společenství vlastníků, nebo nerozhodne správce, pokud v domě s

jednotkami dosud společenství nevzniklo, pak se postupuje podle zákonem stanovených

principů, tedy v případě výtahu se rozúčtuje podle počtu nahlášených osob. Pokud daný vlastník

jednotky s principem nesouhlasí a chce například nulový náklad, neboť danou službu

prokazatelně nevyužívá, pak musí tento princip navrhnout k projednání. Pokud je na shromáždění

přehlasován, má právo se obrátit na soud, pokud je jeho požadavek legitimní.

Ohledně rozúčtování nákladů na teplo je nutno z pohledu zachování dolních a zejména pak

horních limitních hodnot přijmout kritérium sociální udržitelnosti, tedy například užívání bytu

matkou s dítětem na mateřské, která sice byt nepřetápí, ale de facto 24 hodin denně využívá

dodávku tepla k udržení běžného komfortu, tedy např. 22 st. Pokud by ostatními uživateli byli

osoby, které se v domě pohybují jen několik hodin denně a jinak topení nevyužijí, pak by tato

osoba v případě zrušení horních limitů platila zcel neúměrně podíly ze společné spotřeby a

distribuce tepla společnými prostorami. K uvedenému je třeba dodat, že horní limit 200 % je z dat

většiny rozúčtovatelů patrné, že se nad tento limit dostane méně než 2 % uživatelů bytů.

Ohledně dolního limitu, jehož použití působilo v minulé topné sezoně kontraproduktivně, neboť

lidé snažící se o úsporu byli za toto své chování ohodnoceni skutečnou finanční úsporou jen

částečně, je třeba uvést, že od 1. ledna 2024 došlo k úpravě tohoto limitu, byl snížen o 10

procentních bodů. Pod dřívější hranici se dostávalo cca 5-7 % uživatelů, nová hranice by měla,

podobně jako ta horní, být překonána pouze cca v 1 až 2 % případů. Navíc je i technicky obtížné

odlišit, zda nízká spotřeba není také zaviněna větší mírou předávání tepla sousedními byty.

Pokud v daném domě, spravovaném v režimu společenství vlastníků, nadále u některých bytů

použití limitů nevyhovuje, je možno se obrátit na energetického specialistu a nechat znovu

zkontrolovat, či přepočítat tzv. polohové koeficienty, které mohou extrémní případy rozklíčovat.

Energetický specialista může určit, zda jde opravdu o technicko-ekonomickou anomálii, či zda

byly dosud používané polohové koeficienty nastaveny chybně, nepřesně.

**Ing. Bc. Pavel Rakouš**

vedoucí oddělení realitní činnosti

**Odesílatel:**

**Ing. Jiří Stuchlík**

**Bašteckého 16/2542, Praha 13 Datová schránka: juttdim**

**Adresát:**

**Pan PhDr. Ivan Bartoš, Ph.D.**

**Ministerstvo pro místní rozvoj – MMRČR**

**Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1 Datová schránka: 26iaava**

**26.2.2024**

**DRUHÝ OTEVŘENÝ DOPIS - k Č.j. MMR-17067/2024-71**

**K problematice rozúčtování nákladů**

**v bytových družstvech a společenstvích vlastníků jednotek**

**Vážený pane ministře**

**Opět mi neodpovídáte za MMR osobně, dostal jsem odpověď od pana Ing. Bc. Pavla Rakouše, kterého jste zřejmě vypracováním odpovědi pověřil. Pan Rakouš, stejně tak jako po mnoho let před ním pracovníci odboru bytové politiky MMR, pokračuje ve zdůvodňování odkazem na zákony. Stejně tak já od doby, kdy jsem převzal byt do osobního vlastnictví, usiluji v rámci svých možností o to, aby se tyto špatné zákony změnily a neumožňovaly zneužití menšiny ve prospěch většiny.**

**Nyní Vy ze svého postavení Ministra MMR jste osobně zodpovědný za tento stav a také za odpověď, kterou jsem od pana Rakouše dostal. Z této odpovědi jednoznačně a opět vyplývá, že není vůle stávajících pracovníků OBP tento stav změnit. Je tedy nutné, abyste osobně zasáhl případně až tak, že dojde k personální výměně. V minulé, již dost obsáhlé korespondenci, jsem i nabídl osobní účast na patřičné úpravě stávajících zákonů a metodických postupů tvořených MMR. Nabídka doposud nebyla využita.**

**Pokud mě a samozřejmě i další zneužívané vlastníky v jiných SVJ pan Rakouš odkazuje na soudní řešení sporu o přiměřené rozúčtování nákladů na provoz výtahů, tak nás vědomě odkazuje na směr do slepé uličky:**

* **nechte hlasovat o návrhu,**
* **většina rozhoduje ve svůj finanční prospěch,**
* **podejte návrh na soudní řešení sporu,**
* **soud rozhodne na základě stávajících zákonů a metodických postupů vytvořených OBP MMR**

**Touto cestou jsem již prošel – nevede k rozřešení – a to obzvlášť, když soudní senát je složen ze členů, z nichž každý je majitelem jednotek v rámci různých SVJ.**

**Pokud jde o odpověď pana Rakouše k rozúčtování nákladů na spotřebu tepelné energie podle platného metodického postupu (i když od 1.1.2024 byl mírně upraven), pak jeho zdůvodnění a příklady nesouvisí s nectnostmi, který metodický postup má.**

**Pan Rakouš samozřejmě ví, že k přestupu tepla přes stěnu dochází pouze na základě rozdílných teplot. Ale to jenom vzdáleně a jenom za jistých podmínek může souviset se spotřebou tepla v sousedních bytech. Pokud by pan Rakouš chtěl, aby soused s nižší spotřebou tepla doplácel sousedovi s vyšší spotřebou tepla, musela by se oprávněnost takového požadavku posuzovat tak, že by se průběžně proměřovaly teploty na obou stranách stěny a vyhodnocovalo by se kolik tepla přejde někdy směrem z jedné strany na druhou stranu stěny a jindy případně naopak. Samozřejmě to je nesmysl a porušuje se tím právo nastavit si v bytě teplotu podle vlastní potřeby a povinnost spotřebu řádně uhradit z vlastních prostředků. Bylo by zcela absurdní, pokud by MMR zašlo tak daleko a určovalo, že v každém bytě musí být povinně minimálně např. zmíněných 22 °C. V případě dodržení této podmínky by povinnost připlácet sousedovi, který potřebuje mít v bytě trvale vyšší teplotu byla vyloučena. Nikdo by nepřiplácel někomu, kdo má extrémně vysokou spotřebu, protože potřebuje k životu čerstvý vzduch, a proto větrá anebo dokonce zapomíná zavírat okna a současně potřebuje mít v bytě teplotu vyšší, než by bylo stanovených 22 °C.**

**Příklad, kdy maminka s dětmi průběžně topí celý den, a nemá dostatek finančních prostředků na spotřebu tepla, řeší společnost jinak, sociálními podporami atp. Ovšem co lidé se zdravotními problémy, kvůli kterým jim trvale vyhovuje teplota v bytě např. 18 °C a méně. Mají např. té mamince s dětmi, která trvale udržuje teplotu stanovených 22 °C nebo byt vytápí i na vyšší teplotu anebo dokonce pouští teplo ven okny, mají jí doplácet? Pan Rakouš svými argumenty současný metodický postup neobhájil.**

**Na závěr stručně a jednoznačně – zásahy do vyúčtování různých spotřeb tepla nemají v SVJ odůvodnění. Stejně tak by bylo absurdní, pokud by se porovnávaly spotřeby tepla bez ohledu na způsob vytápění v řadových domech i když zde o SVJ nejde. Soused s vysokou spotřebou by nárokoval příspěvek na topení od souseda, který v domě v zimě nebyl a dům nevytápěl, protože odjel na dovolenou. Společná stěna a potřeba rozdílných teplot v bytech není důvodem k přepočítávání nákladů ani ve SVJ. Ve SVJ je přípustná solidarita pouze u obvodových bytů, které mají nějakou venkovní stěnu navíc, ve srovnání s byty vnitřními.**

**Předpokládám, že k odpovědím pana Rakouše jsem zaujal jasné stanovisko a tím jsem problémy více upřesnil, aby mohlo dojít k patřičným změnám. Svoji účast jsem k tomu již nabídl.**

**S pozdravy**

**Ing. Jiří Stuchlík**