



MINISTER
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Zpráva k vyúčtování neinvestiční dotace na rok 2024

Název projektu: „Metodická podpora poradenství v oblasti bydlení“

Cíl projektu:

Základní ideou projektu je právně osvětová činnost a podpora aktivit zaměřených na zvyšování odborné kvalifikace funkcionářů a pracovníků v oblasti bydlení.

Cílem projektu je komplexní zajištění informovanosti všech členů spolku (BD a SVJ) a rovněž i občanů (veřejnosti) o nové legislativě i judikatuře vztahující se k bydlení a rovněž i praktická a odborná metodická pomoc při zavádění nové právní úpravy do činnosti členů spolku i veřejnosti a publikační činnost.

Cílem je také rozšiřování právního vědomí občanů v otázkách bydlení s přihlédnutím k pomoci znevýhodněným osobám zejména seniorů. Naším cílem je také zajištění dostupného bydlení pro mladou generaci a potřebné občany.

Žádanou pomocí je požadavek na převody bytů do vlastnictví z majetku BD a následný vznik SVJ. S tím souvisí finanční vypořádání a následná koexistence BD a SVJ v bytovém domě.

Svojí činností naplňujeme požadavky na sjednocování výkladů problematických ustanovení právních předpisů. Zavádíme jejich realizaci do praxe a pomáháme účastníkům v jednotlivých formách bydlení splnit povinnosti uložené jim právními předpisy. Cílem je mimo jiné předcházet problémům, soudním sporům a případným škodám při nedodržení podmínek stanovených právními předpisy. Hlavním smyslem je seznámit osoby zabývající se správou nemovitostí (BD a SVJ) a jejich statutární orgány s aktuálními změnami v legislativě a s dopady těchto změn do jejich praktické činnosti.

I. Popis průběhu realizace projektu

Podporovaný projekt je realizován zejména v poradenských službách v oblasti bydlení, kde je značný nárůst zájmu z členské základny i z občanské veřejnosti.

V průběhu projektu jsou zpracovávány odborné právní a ekonomické publikace a vzory zakladatelských jednání (listin) podle aktuální legislativy. O všech těchto aktivitách SMBD informuje své členy i veřejnost na svých webových stránkách. Stránky jsou navštěvovány stále ve větší míře veřejností. Poskytujeme také právní, ekonomické a technické konzultace a odpověď na dotazy v oblasti bydlení, a to v souvislosti s často se měnící legislativou.

Průběh realizace projektu v Projektovém záměru odpovídá:

Aktivité projektu č. 1. - PORADENSTVÍ

Aktivité projektu č. 2 – OSVĚTA A PUBLIKACE

Aktivité projektu č. 3 – VZDĚLÁVÁNÍ

Aktivité projektu č. 4 - Tyto aktivity zahrnují veškerou činnost SMBD včetně REGIONÁLNÍCH PORADENSKÝCH STŘEDISEK, a to ve všech parametrech Projektu, podle požadavků rozhodnutí o poskytnutí dotace. Viz tabulka poskytovaných služeb včetně plnění parametrů projektu.

Poradenské služby - Aktivita č. 1

Poskytujeme členům spolku i široké veřejnosti poradenské služby formou zodpovídání četných dotazů písemných, e-mailových i telefonických. Tato činnost probíhá trvale v Praze a také ve všech regionálních pracovištích a patří k jednomu ze základních okruhů naší činnosti a v roce 2024 dosáhla počtu přes 4000 odpovědí ze všech oblastí souvisejících s bydlení - právní, technické i ekonomické. Odpovídá aktivitě projektu č. 1.

Elektronické poradenství

Denně jsme odpovídali na desítky dotazů od občanů z celé ČR na konkrétní problémy bydlení, a to v oblasti právní, ekonomické, technické i organizační. Opět tak odlehčujeme práci orgánům státní správy a samosprávy. Elektronické poradenství je významná komunikační platforma s našimi členy a veřejností.

Poradny pro členy i veřejnost

Poradny jsou zajišťovány dlouholetými odborníky z oblasti bydlení (právníky, ekonomy, techniky), je o ně stále velký zájem. Stejně tak jsou poradny vyžadovány a hodnoceny i zájemci z oblasti veřejnosti. Pro odpovídání dotazů je vyčleněna e-mailová adresa (dotazy@bytovadruzstva.cz), počet vyřízených odpovědí, viz Souhrnná statistika. Kromě toho jsou zodpovídány dotazy zaslané přes naše webové stránky.

Naše členy také oslovujeme hromadnými e-mailovými zprávami, jednak o konaných akcích, jako jsou semináře, webináře a konzultační dny a také o důležitých připravovaných novinkách v legislativě.

Informační bulletin a provozování webových stránek s informacemi pro BD a SVJ - Aktivita č. 2

Pro informační tok a osvětu byl i v tomto roce opět pravidelně (6x) vydáván Informační bulletin SMBD v elektronické i tištěné podobě. Vydávání časopisu je ze strany členů velmi oceňováno, měřeno i jejich velkým zájmem o jeho vydávání. Dále provozujeme webové stránky, na kterých jsou především pro bytová družstva a společenství vlastníků, ale i širokou veřejnost dostupné informace a aktuality z oblasti bydlení, zejména změny právních předpisů v této oblasti a odborná stanoviska.

Stanoviska zpracovaná k legislativním aktivitám:

- k zákonu o podpoře v bydlení připravovaným MMR
- účast na řešení problematiky vypořádacího podílu na MMR
- pravidelné informace z aktuální judikatury a stanoviska a výklady k novým předpisům v Informačním bulletinu SMBD
- informace o podporách státu v energetické krizi (příspěvek na bydlení)

Prostřednictvím webových stránek je provozována bezplatná internetová poradna pro širokou veřejnost. Zájem o tuto bezplatnou službu opět vzrostl.

Dále provozujeme prostřednictvím webových stránek e-shop pro snadnější dostupnost našich metodických publikací. Angažujeme se rovněž formou poradenské a praktické činnosti při přidělování dotací poskytovaných SFPI.

Z důvodů prezentace provozujeme rovněž LED obrazovku na veřejném prostoru.

Konzultační dny

Uspořádali jsme také podle plánu práce čtyři konzultační dny za vysoké účasti členů.

Konzultační dny jsou v úvodní části zaměřeny na legislativní úpravu problematiky bydlení, její změny, aktuální informace a na zodpovídání dotazů formou panelové diskuse.

Druhá část je vždy věnována semináři na aktuální téma za účasti externích lektorů či odborníků na dané téma.

Po celý rok 2024, stejně jako v minulých letech, spolek pro své členy zpracovával vydanou judikaturu a legislativu týkající se oblasti bydlení, kterou uveřejňuje v části bulletinu „Judikatura a legislativa“. Souhrn zveřejněné judikatury a legislativy za rok 2024 bude opět přílohou prvního vydání bulletinu v roce 2025. Příloha je vydávána každý rok z důvodu rychlé orientace členů v této oblasti i z důvodu zvyšování právního povědomí našich členů. Její vydávání je nejen našimi členy stále kladně hodnoceno.

Semináře ke změnám právních předpisů – Aktivita č. 3

V průběhu roku 2024 jsme dále uspořádali i 20 seminářů v krajích a 4 semináře spojené s konzultačními dny.

Informační semináře pro BD a SVJ

Formou odborného poradenství účastníkům seminářů doporučujeme a sjednáváme praktické postupy BD a SVJ podle nových legislativních předpisů.

Realizovali jsme velký počet vzdělávacích seminářů a rovněž jsme zajistili pro své členy 6 webinářů o které byl rovněž velký zájem. Semináře k daňové a účetní problematice BD a SVJ byly prováděny formou individuálních konzultací a také byly součástí konzultačního dne.

Námi zpracované vzory stanov aktualizujeme podle judikatury a přijímaných výkladů a distribuujeme je mezi naše členy, ale i další zájemce. Vydáváme podle požadavků a potřeb našich členů vzory smluv a podání v tištěné i elektronické podobě, které jsou k dispozici na našich webových stránkách. Pravidelné konzultační dny a semináře byly konány podle plánu.

Přehled seminářů podle krajů (v regionech)

SEMINÁŘE CELKEM					
Kraj	SVJ - NOZ	BD - ZOK	Energetika	Rekonstrukce Dotace	Správci a poradci
Praha					
Jihočeský				2	
Plzeňský	2			2	
Karlovarský					
Ústecký					
Středočeský					
Liberecký					
Pardubický	1			1	
Královéhradecký					
Moravskoslezský		1			
Olomoucký	1	1	1	4	2
Jihomoravský					
Zlínský	1			1	
Vysočina					
	5	2	1	10	2

Webináře

V průběhu roku nad rámec plánu (projektu) jsme zajistili pro naše členy šest webinářů s následujícími tématy a názvy:

- a) Novelizace zákoníku práce a její přímé dopady na BD a SVJ
- b) SVJ může konečně odpojit svého neplatícího člena od některých služeb
- c) Společenství vlastníků a nový stavební zákon
- d) Rozšiřování lodžii a osazování balkonů v SVJ a BD z pohledu legislativy, vztahů mezi vlastníka a technického řešení
- e) Aktuální sporné otázky SVJ a BD – pohled legislativní expertky MSP
- f) Bytové spoluvlastnictví, nájem včetně družstevního a exekuce, pohled soudního exekutora a advokáta

Semináře v rámci konzultačních dnů

Konzultační dny probíhaly současně jako semináře s následujícími tématy:

- a) Platná legislativa ovlivňující navrhování, instalaci, provoz a zkoušení výtahů – Michal Švásta, autorizovaný technik ČKAIT
- b) Katastr nemovitostí, Ing. Květa Olivová, specialista pro problematiku KN
- c) FVE a KOMUNITNÍ ENERGETIKA, Tomáš Jagoš, vedoucí Projektové pracovní skupiny Unie komunitní energetiky
- d) Aktuální dotační možnosti v oblasti bydlení, Ing. Hana Pejpalová

Z ekonomických důvodů i na základě přání členů byly semináře spojeny s konzultačními dny.

Koordinační porady poradců a regionálních poradenských středisek

V roce 2024 se podle plánu konaly dvě tyto koordinační porady. Porady byly zaměřeny především na judikaturu vydanou v oblasti bydlení a na předávání praktických zkušeností z činnosti poradců, především poznatky z jednání a rozhodování soudů.

Byla zde konzultována a sjednocována stanoviska na specifické problémy dotazujících se členů, aby odpovědi odborných zástupců spolku na dotazy byly jednotné a maximálně erudované, tedy v souladu s aktuální legislativou a judikaturou.

Aktivity projektu v regionálních poradenských střediscích za rok 2024 – Aktivita č. 4

Regionální poradenská střediska (dále jen RPS) jsou zřizována v krajích ČR tak, aby pokryla potřebu občanů pro získání relevantních informací zejména o družstevním a vlastnickém bydlení. SMBD zřizuje tato střediska za účinné pomoci MMR a zajišťuje i vzájemnou komunikaci mezi nimi.

Regionální poradenská střediska (dále i „RPS“)

Významně doplňují naši činnost přímo v regionech ČR, kde poskytují informační a konzultační služby členům a orgánům bytových družstev, členům a orgánům společenství vlastníků. Činnost regionálních středisek vykonávají námi zřízená střediska, s rozsáhlými zkušenostmi v bytové problematice, která jsou řízena poradci SMBD. Střediska jsou přímo řízena místopředsedou JUDr. Bohuslavem Švamberkem, který je také garantem pro region Morava.

Práce SMBD pro regionální poradenská střediska

Regionálním poradenským střediskům podává SMBD informace o připravovaných legislativních změnách, poskytuje jim odborné písemné informace a publikace tak, aby byla zajištěna dostatečná úroveň znalostí této problematiky ve všech RPS. Všechna RPS využívají internetové stránky SMBD s množstvím odborných informací k bytové problematice. Pro pomoc při řešení složitějších problémů se RPS obrací na SMBD telefonicky nebo elektronickou poštou k zodpovídání okamžitých dotazů.

Přehled regionálních poradenských středisek

RPS Prostějov

Kontakt: JUDr. Bohuslav Švamberk, Svatoplukova 21, 796 01 Prostějov

777 164 180, bohuslav.svamberk@svamberk.com

Středisko zajišťuje rozsáhlé služby pro kompletní revitalizace domů s působností v celé ČR.

Kromě toho je střediskem PIS pro poskytování programu Zelená úsporám, poskytuje veškeré poradenství v nájemním i vlastnickém bydlení, včetně zakládání bytových družstev a další služby:

- a) Semináře ke změnám v OZ pro statutární orgány SVJ
Odpolední semináře pro statutární orgány společenství vlastníků s tematikou OZ – seznámení se změnami a novými povinnostmi. Semináře se konaly v různých krajích
- b) Semináře ke změnám v ZOK pro statutární orgány BD
Odpolední semináře pro statutární orgány bytových družstev s tematikou ZOK – seznámení se změnami a novými povinnostmi,
- c) Semináře k rekonstrukcím domů a dotačním programům
Odpolední semináře pro statutární orgány BD a SVJ spojené s vysvětlením rozsahu oprav, přínosů pro dům, způsobů řešení včetně možností financování a existujících dotačních programů

Konkrétní statistické údaje jsou součástí Souhrnného statistického přehledu

Telefonické konzultace	481
Mailové odpovědi	236
Osobní setkání	58
Semináře přehled podle krajů, viz tabulka	20

Z toho:

Pomoc se stanovami BD a SVJ	9 BD a 28 SVJ
Schůze v domech BD, SVJ	36 – částečně i s notářem
Konzultace rekonstrukcí bytových domů	22 (pouze evidované písemné nabídky)
Zajištění NZU	11
Celková účast na seminářích	236 účastníků
Účast na schůzích	522 členů

Informační středisko Praha, po celý rok zde byla zajištěna stálá informační služba a byly zde poskytovány porady popř. i pomoc zájemcům z řad široké veřejnosti. V centrále SMBD jsou

zajišťovány odborné poradny (osobní návštěvou) z oblasti právní, ekonomické a technické a jsou zpracovávána stanoviska, písemné, e-mailové a telefonické odpovědi.

RPS Brno

Středisko má ve správě 105 právních subjektů z toho 9 družstev a 96 SVJ.

Konzultace za celý rok 2024 u družstev bylo cca 10 konzultací e-mailem, 25 konzultací telefonicky a 5 hodin osobně.

U SVJ – 50 konzultací e-mailem 112 konzultací po telefonu a 100 hodin osobně.

Běžné dotazy odpovídáme písemně, telefonicky i osobně denně.

Jana Jandová

ŠIMEK 96, spol. s r. o., Herčíkova 17, 612 00 Brno

RPS JIŽNÍ ČECHY

Kontakt: JUDr. Bohuslav Švamberk, Pernek 20, Horní Planá, okr. Český Krumlov

777 164 180, bohuslav.svamberk@svamberk.com

Středisko zajišťuje informační služby a odborné poradenství zejména v dotační problematice.

RPS Plzeň

Zástupce regionálního střediska Plzeň ve spolupráci se SBMD Praha a s využitím Informačního bulletinu SBMD reagoval na dotazy družstevníků a vlastníků bytových jednotek týkajících se jednotlivých oblastí (technických, ekonomických a v omezené míře i právnických) bydlení. Mimo to se zúčastnil několika shromáždění vlastníků a domovních schůzí. Jednání probíhala většinou telefonicky a elektronicky (e-mailová korespondence) a částečně také osobním jednáním.

Níže uvádím počty poskytnutých jednání

Telefonické konzultace	120
Osobní jednání	40
Mailová komunikace	více než 260
Účast na shromáždění SV	22
Domovní schůze	11

Především při e-mailové konzultaci bylo třeba se k odpovědím na jednotlivé dotazy několikrát vracet a informace doplňovat.

Ing. Jiří Hodina

RPS Ústí nad Labem

Regionální poradenské středisko v Ústí nad Labem poskytuje služby v tomto regionu, kde se vyskytuje řada problematických případů v souvislosti s řešením vyloučených regionů. Prostřednictvím krajského tisku, televize i relací v rozhlase jsme informovali občany o možnosti řešení jejich problémů přímo v místě bydliště. Vyřizování telefonických dotazů členů BD a SVJ i veřejnosti.

Přehled činnosti:

Telefonické dotazy, účast na schůzích a jednání SVJ/BD, konzultace celkem 52

Tyto počty jsou zahrnuty v Souhrnné statistice poskytnutých služeb.

JUDr. Miroslav Machala

II. Popis dosažených výstupů a výsledků projektu

SMBD pro své členy zpracovává, a především stále aktualizuje vzory dokumentů podle nově přijaté legislativy, případně judikatury, jako jsou stanovy SVJ a BD, různé varianty vzorů plné moci, smluv a podání, včetně vzorů nutných k činnosti BD a SVJ (vzor zápisu ze shromáždění a členské schůze, pozvánky na zasedání, hlasování per rollam atd.) a dále zpracovává postupy při přípravě a realizaci projektů komunitní energetiky (např. sdílení elektřiny z vlastní FVE). Přináší informace o datových schránkách a zpracovává metodiku např. v případě vyloučení člena z družstva. Vzory a příručky jsou zpracovávány současně pro BD i SVJ, v souladu se zákonem. V případě různé právní úpravy, individuálně pro BD i SVJ. Vzory jsou na požádání členů SMBD zasílány členům e-mailem, vybrané vzory jsou zveřejňovány v Informačním bulletinu SMBD, a i na webových stránkách SMBD.

Pro členy sdružení i klienty z řad veřejnosti byly průběžně zajišťovány odborné činnosti ve vztahu k obchodnímu i veřejnému rejstříku, evidenci skutečných majitelů a katastru nemovitostí, zejména:

- a) vypracování návrhů na zápis změn zapsaných údajů v obchodním rejstříku pro družstva i v rejstříku společenství vlastníků jednotek,
- b) revize, popř. přepracování předepsaných příloh k návrhům na zápis změn zapsaných údajů v obchodním rejstříku a v rejstříku společenství vlastníků jednotek,
- c) vypracování návrhů na zápis změn v evidenci skutečných majitelů včetně předepsaných příloh,
- d) vypracování smluv o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem (smlouvy kupní, darovací) včetně návrhů na vklad práva do katastru nemovitostí a smluv o zřízení služebnosti k nemovitým věcem včetně návrhů na vklad práva do katastru nemovitostí,
- e) vypracování, popř. oponentury smluv o úplatném přidělení prostor s právem výstavby, smluv o výstavbě i smluv o rozdělení nebo sloučení jednotek,
- f) vypracování, popř. oponentury listin ke změně prohlášení (souhlasného prohlášení dotčených vlastníků jednotek včetně návrhů na vklad práva, úplného nového znění prohlášení včetně schémat podlaží domu pro sbírku listin katastrálního úřadu,
- g) průběžné poradenské činnosti ve výše uvedených oblastech.

Další aktivity projektu – zpracování vzorů dokumentů

- Poskytování individuálních a konkrétních informací pro orgány SVJ a BD

Individuální poskytování informací a konzultací je řešeno ve vazbě na dotazy z elektronické pošty, osobních konzultací na pracovištích SMBD a v regionálních střediscích. Řešeny jsou dotazy z oblasti právní, ekonomické, stavebně technické i organizační. Nejčastější cílovou skupinou jsou členové statutárních orgánů.

- Vytvoření příruček, manuálů a návodů pro jednotlivé situace vznikající v SVJ a BD

Pro jednotlivé nejčastěji řešené problémy vytvoříme příručky, manuály a vzory, kde zobecníme jednotlivé zkušenosti a zjednodušíme tak rozhodovací procesy při řízení SVJ a BD. Jsou to zejména:

- Vzory pro SVJ (zmocnění spoluvlastníků, plná moc, rozpočet, pozvánka na shromáždění, zápis ze shromáždění, hlasování per rollam, potvrzení o bezdlužnosti, upomínky, oznámení o počtu osob, výzva ke zpřístupnění bytu apod. – úpravy dle posledních legislativních změn
- Vzory pro BD (plná moc, pozvánka na členskou schůzi, zápis z členské schůze, upomínky, hlasování per rollam, souhlas s podnájemem, souhlas s rekonstrukcí apod.) – úpravy ve smyslu posledních legislativních změn

- Vzory stanov, domovních řádů, směrnic pro rozúčtování služeb, pro tvorbu příspěvku na správu domu a pozemku (nájemného u BD), směrnice pro provádění výběrových řízení apod. – úpravy ve smyslu posledních legislativních změn

Význam tohoto projektu stoupl s tím, jak se problematika bydlení, zejména zvyšování nájmů, služeb spojených s bydlením a výstavby stává celospolečenským problémem, a je také zahrnuta ve vládním programu. Proto využití projektu má význam i do budoucna, protože problémy v bydlení mají dlouhodobý charakter a stále více potřebují nějakou odbornou podporu.

Stálým problémem zůstává malá ochota vlastníků stát se členy statutárního orgánu. Stále více povinností kladených na SVJ a z toho plynoucí zákonná osobní odpovědnost tomu brání. Někdy SVJ řeší situaci tzv. profesionálním předsedou, tedy tím, kdo není členem SVJ, což zákon umožňuje. Zde se však často chybí a zaměňuje se výkon funkce za výkon smluvního správce. Představa, že jednotlivci se budou lépe starat o svůj majetek je však iluzorní. SMBD v tomto směru vykonává poradenskou i metodickou činnost.

Dále uvádíme některé přínosy.

- **Úspora práce orgánů státní správy**

Občané, zástupci SVJ a BD a odborná veřejnost, kteří se obrací se svými dotazy na:

- MMR ČR ve věcech veškeré problematiky bydlení,
- Rejstříkové soudy ve věcech registrací vznikajících BD a SVJ včetně zápisů a změn jejich orgánů a zápisy do evidence skutečných majitelů,
- Katastrální úřad Praha
- SFPI ve věcech dotační politiky a financování projektu bydlení,

jsou odkazováni těmito orgány k odbornému poradenství na SMBD. Odlehčujeme tak zatížení těchto orgánů množstvím dotazů na praktické řešení problémů občanů, BD a SVJ.

- Stále se zvyšuje počet funkcionářů. Statutární orgány nemají zpravidla žádnou povědomost o rozsahu svých povinností a z toho plynoucí zákonné odpovědnosti. Neexistuje žádná škola pro vzdělávání funkcionářů SVJ a BD a správců nemovitostí ani možnosti revize často chybných rozhodnutí orgánů SVJ. To později vyvolává i soudní spory, a proto v naší činnosti spatřujeme významný indikátor potřeby tohoto projektu. Tento projekt si také klade za cíl distribuovat informace a zkušenosti k těmto cílovým skupinám. V rámci realizace projektu je také zajištění informací o možnostech modernizace a rekonstrukce bytového fondu zejména s využitím dotačních programů.

Cílovými skupinami tohoto projektu jsou:

- Statutární orgány společenství vlastníků a bytových družstev
- Kontrolní orgány společenství vlastníků a bytových družstev
- Správcovské organizace, které zajišťují pro SVJ a BD některé činnosti
- Vlastníci bytových jednotek, členové bytových družstev a nájemníci v bytech BD

- **Koordinační porady odborníků na problematiku bydlení a poradců**

Koordinační porady jsou svolávány za účasti odborníků z oblasti práva a ekonomiky SMBD, ČSRB, ČSRB, OSMD, DMS Praha a zveme i přední odborníky z teorie práva. Porady slouží ke sjednocování odborného poradenství a praktických postupů BD a SVJ podle legislativních předpisů a judikatury v oblasti bytové politiky státu. Tyto porady zejména slouží ke zvyšování kvalifikace našich poradců i v regionech.

- **Následná pomoc občanům po privatizaci zejména obecního bytového fondu formou pomoci při zakládání bytových družstev nebo vzniku a registraci společenství vlastníků**

Poskytujeme rozsáhlou odbornou pomoc občanům, kterou si vyžaduje problematika BD jako obchodních korporací. Lidé ve funkcích statutárních orgánů jsou ve složitých legislativních záležitostech vedení těchto firem amatéři a díky naší odborné pomoci se dostávají k zodpovědnému plnění nejen vnitřních povinností, ale zejména povinností k orgánům statní správy a samosprávy. Zejména po účinnosti novel o. z. a ZOK se výrazně zvýšila odpovědnost funkcionářů i u těchto subjektů a tím i potřeba informovanosti o nových povinnostech, které z přijetí funkce vyplývají. Odborným poradenstvím předcházíme zatěžování a konfliktům mezi BD, SVJ a těmito orgány.

Častá změna zákonných předpisů a potřeba jejich výkladů odůvodňuje nutnost poskytovat široké veřejnosti služby v této oblasti. Nejedná se nejen o další novely základních předpisů o.z. a ZOK, stavební zákon a energetický zákon, zákoník práce apod., ale i o implementaci směrnic a nařízení EU jako je GDPR (směrnice EU č. 2018/2002 o energetické účinnosti EED) insolvenční zákon podle Nařízení EU o insolvenční obnovitelné zdroje apod.

- **Informační a konzultační služby byly poskytnuty zejména:**

- členům a orgánům bytových družstev
- členům a orgánům společenství vlastníků
- členům a jednatelům s.r.o.
- veřejnosti - formou elektronického, písemného a osobního poradenství
- správcům bytového fondu

O všech těchto aktivitách jsme průběžně informovali na webových stránkách, v Informačním bulletinu SMBD a hromadnými e-maily.

Potřebnost projektu je účinná pomoc obcím a občanům při provozu a správě bytového fondu (SVJ, BD) a též pomoc nově vznikajícím bytovým družstvům a společenství vlastníků při zavádění vlastnického bydlení.

V ČR je v současnosti cca 70 000 SVJ, ve kterých je cca 2 000 000 bytů a 8 500 malých bytových družstev. SMBD svojí činností a svými aktivitami, jak popsáno výše, mimo jiné nahrazuje i z části instituci, která by vzdělávala vlastníky jednotek, funkcionáře nově vznikajících bytových družstev a správce společně vlastněného majetku.

Program má za cíl také podle požadavku MMR poskytovat služby v oblasti bydlení všem občanům, kteří takovou pomoc potřebují. Konzultace jsou bezplatné, protože je program financován z dotační podpory MMR. Dále se jedná o vytváření nových aktivit, zaměřených na vzdělávání a školení vlastníků jednotek a funkcionářů nově vznikajících bytových družstev, zejména v souvislosti s novou legislativou.

Projekt má dlouhodobý charakter a poskytuje členům spolku i veřejnosti metodickou i praktickou pomoc při jejich činnosti, ale též osvětovou a metodickou pomoc po přijetí nových právních předpisů týkajících se bydlení, a to ve všech souvislostech.

Výsledkem a výstupem projektu, který je zaměřen především na poradenskou a metodickou činnost a informovanost členů statutárních orgánů BD a SVJ, souběžně i veřejnosti (webové stránky, poradna), je informovanost o všech otázkách souvisejících s bydlením všech uvedených cílových skupin.

Způsob propagace projektu s uvedením publicity MMR

Publicitu projektu zajišťujeme podle pokynů MMR v rámci realizace celého projektu a informujeme veřejnost o tom, že projekt je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR v programu MMR.

V rámci realizace projektu jsme informovali veřejnost o podpoře ministerstva následujícím způsobem:

- Zveřejnili jsme na své webové stránce www.bytovadruzstva.cz stručný popis projektu, včetně jeho cílů a výsledků, s důrazem, že je na daný projekt poskytována finanční podpora ze zdrojů MMR. Dále na svých webových stránkách jsme publikovali po dobu realizace projektu logo MMR a prohlášení o tom, že je projekt podporován MMR.
- Každý dokument týkající se realizace projektu, včetně Informačního bulletinu SMBD, jenž je určen pro informování členů i veřejnosti nebo cílové skupiny o podpořeném projektu, včetně prezenčních listin, obsahoval logo MMR a prohlášení o tom, že byl projekt podporován MMR.
- Logo MMR bylo zároveň umístěno na všech výstupech souvisejících s realizací projektu (propagačních materiálech a jiných tiskovinách) s uvedením textu o spolufinancování ze zdrojů MMR:



**MINISTER
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ**

„Projekt metodické podpory poradenství v oblasti bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.

III. Popis spolupráce s dalšími subjekty, veřejností a cílovou skupinou

Pro účely osvěty a zvýšení právního vědomí občanů spolupracujeme také s různými periodiky jako je Praktik, Okolobytu.cz, a některými relacemi v Českém rozhlasu, TV a v tisku. Naši pracovníci publikují i v jiných odborných časopisech, kde spolupracujeme především s nakladatelstvím Verlag Dashöfer a publikujeme v jeho měsíčníku SVJ aktuálně.

Jsme také členy vedení České společnosti pro rozvoj bydlení.

Další spolupracující organizací je Družstevní asociace ČR, kde jsme členy komise pro legislativu a právo. Zde jsou řešeny otázky společné družstevním svazům.

Po celý rok 2024 jsme nadále spolupracovali s dalšími družstevními svazy, především se SČMBD, s kterým jsme řešili především právní a ekonomické otázky, jako vypořádací podíl u BD a legislativní návrhy do zákona o podpoře bydlení.

Další spolupracující organizace jsou např.:

Unie komunitní energetiky z.s., www.uken.cz

Rada seniorů České republiky, o.s., www.rscr.cz

Sdružení nájemníků ČR www.son.cz

Občanské sdružení majitelů domů, z.s.

Asociace nájemního bydlení

Akademie práva s.r.o., www.akademieprava.cz

Česká společnost pro rozvoj bydlení, www.csrby.cz

Se všemi těmito uvedenými organizacemi si stále vzájemně vyměňujeme zkušenosti, informační materiály a účastníme se jimi pořádanými akcí, popř. vydávání společných stanovisek v připomínkovém řízení např. formou připomínek na E-KLEPU. O styku s veřejností a cílovými skupinami svědčí výstupy uvedené v uvedené souhrnné tabulce.

Jako příklad spolupráce v roce 2024 uvádíme některé akce, kterých jsme se účastnili např.:

- Dny nájemního bydlení v Senátu Parlamentu ČR organizované SON,
- Kulatý stůl s názvem "Bytová družstva chtějí zdostupnit bydlení", v Knihovně Václava Havla
- Dvoudenní konference s názvem „Fórum BD 24“, organizované ČSRB, kde jsme členy
- Diskusní fórum k nájemnímu bydlení pořádané Asociací nájemního bydlení

Všech těchto a dalších akcí se zúčastňujeme a na nich vystupujeme se svými příspěvky.

IV. Popis předpokládaného využití výstupů a výsledků projektu v budoucnosti

Realizace projektu má dlouhodobý charakter a probíhá dosud úspěšně za účinné pomoci MMR, předpokládáme, že potřeba této osvětové i praktické metodické činnosti v oblasti bydlení, také v důsledku řešení dostupného bydlení, bude potřebná i nadále a dostatečně využívána širokou veřejností, která se někdy obtížně orientuje ve všech předpisech, kterými je regulována oblast bydlení. Rovněž vydávané publikace vzory a návody jsou využívány dlouhodobě i v dalších obdobích.

Vzhledem k tomu, že projekt má dlouhodobý charakter, přecházejí plynule výstupy projektu do dalších období a nemohou být omezeny ročním limitem, proto také např. metodické publikace a vzory, které byly zpracovány v předchozím období, mají účinnost i v dalším období, případně jsou aktualizovány. Toto se týká především cílových skupin projektu i široké veřejnosti. Kromě toho tyto výstupy používají i některé obce a statutární města. Vzhledem k tomu, že ročně využívají výstupy projektu tisíce subjektů z řad členů i veřejnosti, je patrné nejen jeho využití, ale i potřebnost.

Výstupy a využití projektu mají trvalý charakter a nelze je měřit v nějakých jednotkách nebo i penězích. Jedná se o soustavnou činnost, která je nezbytná pro občany i vlastníky bytů a jejich statutární orgány, protože neexistuje žádný státní orgán, který by se touto problematikou zabýval, zajišťujeme ji jako nezisková organizace na základě dobrovolných příspěvků za jisté pomoci MMR, bez které by tak rozsáhlá činnost, ve prospěch občanů, nebyla možná. **Tímto přispíváme k udržitelnosti bydlení ve smyslu sdělení Komise OSN pro lidská sídla, která doporučuje vládám podporu budování poradenských středisek tak, aby občané nebyli odkázáni pouze na drahé komerční služby.**

Lze s určitostí konstatovat, že se v roce 2024 podařilo zcela naplnit cíle projektu, jak byl popsán v žádosti o poskytnutí dotace. Jak plyne z vyhodnocení celkový rozsah naší činnosti pro členy spolku a veřejnost přesahuje výrazně rozsah předmětného dotovaného programu.

Přehled dalších přínosů v souvislosti s aktivitami projektu
Souhrnná statistika poskytnutých služeb v roce 2024
 bytovým družstvům, společenstvím vlastníků a veřejnosti
Poskytnuté služby SMBD

Druh služeb	Počet
Osobní porady v ekonomických, právních a technických poradnách pro orgány i členy bytových družstev a společenství vlastníků	408
Elektronická poradenství, zodpovídání písemných, e-mailových a telefonických dotazů	4243
Pořádání odborných seminářů/webinářů ke sjednocování uplatnění zákonů pro BD a SVJ, vč seminářů při konzultačních dnech	24
Projekty, porady na zateplení a možnosti financování, konzultace k rekonstrukcím	22
Zajištění NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM	11
Pořádání rozšířených konzultačních dnů pro orgány bytových družstev a společenství vlastníků k zodpovídání jejich dotazů k řešení praktických problémů BD a SVJ	4
Vydávání jednotlivých čísel bulletinu pro členská BD a SVJ	6
Účast na schůzích v domech	74
Pomoc se stanovami BD a SVJ	37

PLNĚNÍ PARAMETRŮ PROJEKTU METODICKÉ PODPORY PORADENSTVÍ V OBLASTI BYDLENÍ

kód	parametry akce (projektu)	měrná jednotka	hodnota	závaznost	minim. hodnota	maximální hodnota
1	Odborné semináře, webináře pro BD a SVJ	Počet	15,00	Min	15	24
2	Projekt metodické podpory poradenství v oblasti bydlení – konzultační dny pro BD a SVJ	Počet	4,00	Min	4	4
3	Projekt metodické podpory poradenství v oblasti bydlení – (řešení dotazů), celá ČR	Počet	3900,00	Min	3900	4243
4	Projekt metodické podpory poradenství v oblasti bydlení – odborné poradny	počet	100,00	Min	100	408

V Praze dne 22. 1. 2025



JUDr. František Lebl, předseda SMBD ČR, z.s.