COVID - 19
Správa bytových domů
při mimořádné situaci – otázky k řešení

Vážení členové,

v souvislosti s vyhlášením nouzového stavu v ČR v důsledku výskytu nákazy koronavirem (COVID-19) je třeba „nouzovým“ nebo chcete-li „tvůrčím“ způsobem přistupovat k některým otázkám správy bytových domů, činnosti bytových družstev („BD“) a společenství vlastníků („SVJ“). V tomto prvním přehledu se pokusíme nastínit řešení některých problematických situací, které vznikly v důsledku mimořádných opatření.

Je třeba vzít v úvahu, že od státních složek nelze v řádu následujících dnů a týdnů očekávat, že námi pokládané otázky vyřeší „shora“. Přesto usilujeme o to, aby příslušné orgány věnovaly pozornost i situaci v bytových domech, upozorňujeme na vznikající komplikace při činnosti BD a SVJ a žádáme o vydání stanovisek a rozhodnutí. O důležitých aktualitách Vás budeme průběžně informovat.

Obsah

A) SPRÁVA DOMŮ 2
I. Dezinfekce společných prostor 2
II. Provádění stavebních prací na/ve společných prostorách 2
III. Provádění revizí v domech 3
IV. Lhůta pro doručení vyúčtování 3
V. Informace o nakažených osobách / osobách v karanténě 3

B) FUNGOVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ 4
VI. Skončení funkčního období členů orgánů 4
VII. Konání schůzí a shromáždění / korespondenční hlasování 4

C) PŘEHLED PŘIJATÝCH MIMOŘÁDNÝCH OPATŘENÍ na území ČR 5
1) Zákaz akcí pro 100 a více osob 5
2) Vyhlášení nouzového stavu 5
3) Zákaz akcí nad 30 osob 5
4) Zákaz volného pohybu osob na území ČR 5
5) Zákaz pohybu a pobytu mimo bydliště bez ochranných prostředků dýchacích cest 6

A) SPRÁVA DOMŮ

I. Dezinfekce společných prostor

Dosud jsme nezaznamenali, že by byla bytovým korporacím (BD/SVJ) či jejich statutárním orgánům uložena plošně povinnost k dezinfekci společných částí bytových domů a žádný podobný pokyn dosud nebyl vydán ani ve formě doporučení. Důvodem je možná i nemožnost všeobecně určit, v jakém rozsahu by měl být dům dezinfikován, aby bylo dosaženo potřebného účinku (kdy, jakým způsobem, jak často). Pro absolutní ochranu před nákazou by musely být společné prostory dezinfikovány po pohybu každé osoby bez ochranných pomůcek, po dotyku klik, zábradlí nebo poštovních schránek, atd, což správce bytového domu není schopen uhlídat.

Provedení dezinfekce je tedy na uvážení jednotlivých domů. Rozhodně je namístě dezinfekce v domech, v nichž byla u některého z bydlících **prokázána nákaza** (pokud se o této skutečnosti zástupce BD/SVJ dozví). I když ani v případě prokázané nákazy v domě není správcům domů provedení dezinfekce uloženo žádným právním předpisem.

Představitelé vlády a státních orgánů kladou ve sdělovacích prostředcích důraz na odpovědnost každého obyvatele ČR. Opakovaně jsou uveřejňovány návody na dodržování potřebné hygieny (mytí rukou, používání ochranných pomůcek, dezinfekce roušek, rukou atd). Stát tak ponechává především na jednotlivcích povinnost chránit sám sebe a ostatní.

Za dané situace, kdy je zastavení nákazy prioritou ČR, může BD/SVJ přistoupit k dezinfekci společných prostor nad rámec plánované údržby domu, a to včetně nákupu dezinfekčních prostředků nad limit určený pro pořizování 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 (případně profesionální správce – pokud mu to umožňuje smlouva). 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 / správce schopen prokázat.

II. Provádění stavebních prací na/ve společných prostorách

Provádění stavebních prací, a to i uvnitř 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 (viz níže bod C) odst. 5) po celou dobu provádění prací **zakrytá ústa a nos ochranným prostředkem**. Roušku nebo jiný ochranný prostředek musí všichni nosit vždy, výjimka platí pouze pro takový výkon práce, při kterém by bylo nošení ochranného prostředku nebezpečné.

Zároveň se však setkáváme se stížnostmi obyvatel domů, kteří v současné vyhrocené situaci vnímají přítomnost a práci dalších lidí v domě negativně a cítí se ohroženi. Tam, kde je to možné, přistupuje se v některých domech k odložení stavebních prací na pozdější dobu. Žádná obecná povinnost přerušit stavební práce v domě však z žádného právního předpisu nevyplývá.

III. Provádění revizí v domech

Pokud nebylo možné provést revizi v domě z důvodu nouzového stavu/zákazu vycházení/karantény, jde o **zásah „vyšší moci“** a z toho důvodu by za neprovedení revize po dobu trvání mimořádných opatření neměly být ze strany příslušných orgánů a institucí ukládány pokuty (i když tento závěr nemáme oficiálně potvrzen). Revizi je třeba provést po skončení mimořádných opatření, jakmile to bude možné.

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 (což je podle mého názoru 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

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

Upozornili jsme již neoficiálně MMR na riziko, že nemusí být vyúčtování včas provedeno z důvodů, které poskytovatel služby nemohl ovlivnit (výpadek zaměstnanců v důsledku karantény, péče o děti apod.) a budeme připravovat oficiální podnět k rozhodnutí o odkladu termínu pro vyúčtování.

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.

Můžeme diskutovat o tom, zda tato informace není spíš přínosem a o tom, zda zájem na ochraně údajů o zdravotním stavu nepřevyšuje zájem ostatních osob v domě chránit své zdraví

(správce domu může v případě vědomosti o nákaze rozhodnout o pečlivější dezinfekci společných částí, umístit ke vchodu do domu dezinfekční prostředky nebo přijmout jiná opatření). V některých státech mají dokonce osoby v karanténě povinnost označit vchod do domu nebo bytu, a tak je dodržování karantény sledováno i bedlivým pohledem sousedů.

V ČR se však zatím musíme smířit s tím, že informace o zdravotním stavu konkrétních obyvatel i v době pandemie nejsou informacemi veřejnými a nelze je v rámci bytového domu shromažďovat.

Pro zajímavost - možnost získat přibližné informace o pravděpodobnosti případné nákazy (výskyt na stejném místě s pozitivně testovanou osobou) testuje aplikace Mapy.cz. Ani z této aplikace však nelze zjistit konkrétní osobu nebo místo – přípustná je pouze přibližná informaci založenou na historickém pohybu mobilních telefonů.

B) FUNGOVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

VI. Skončení funkčního období členů orgánů

Celá řada BD se na nás obrací se žádostí, jak postupovat, pokud členům orgánů BD/SVJ **skončí na jaře funkční období** a nebude možné včas svolat schůze/shromáždění k nové volbě.

Tento problém se týká i jiných korporací (např. akciových společností). Občanské právo ho uspokojivě neřeší - nenabízí žádné náhradní řešení ani nepřipouští prodloužení funkce až do okamžiku volby nového statutárního orgánu. Lze si jen obtížně představit, že by soudy po skončení nouzového stavu musely v případě stovek korporací bez statutárního orgánu jmenovat opatrovníky pro běžnou správu nebo pro svolání volebních schůzí.

Z toho důvodu hledáme ve spolupráci s kolegy z ostatních družstevních svazů vhodné řešení. Družstevní asociace ČR proto požádala Ministerstvo spravedlnosti ČR o vydání stanoviska k takovému postupu, při kterém by dosavadní statutární orgán **vystavil plnou moc** určité osobě (pravděpodobně by se jednalo o člena/členy dosavadního statutárního orgánu), která by tak byla legitimována po přechodnou dobu za korporaci jednat a rovněž by byla zmocněna ke svolání volební schůze, jakmile to bude možné. Z hlediska střetu zájmů není toto uvažované řešení samozřejmě ideální, za dané situace se však jeví jako praktické. O reakci ministerstva nebo o jiném návrhu tohoto problému Vás budeme informovat.

VII. Konání schůzí a shromáždění / korespondenční hlasování

S účinností od 16.3.2020, kdy byl zaveden zákaz volného pohybu osob (viz níže bod C), odst. 4) **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**.

Korespondenční hlasování nelze použít při rozhodování delegátů (viz § 652 odst. 2 ZOK). Shromáždění delegátů je tedy nutno svolat, resp. počkat na dobu, kdy bude svolání možné.

Zákon požaduje, aby se delegát účastnil shromáždění osobně nebo připouští zastoupení náhradníkem delegáta. Objevují se přitom obavy o účast starších delegátů, pro něž mohou i delší dobu platit některá omezující opatření. Delegáti mohou pro účast na shromáždění **udělit plnou moc** jiné osobě výjimečně - jen tehdy, souhlasí-li s tím členové jeho volebního obvodu nebo **vyžaduje-li to nutná potřeba** (k tomu viz § 682 ZOK ve spojení s § 438 věta druhá ObčZ). I když to z právní úpravy výslovně nevyplývá, lze doporučit, aby zmocněnou osobou byl (stejně jako delegát nebo jeho náhradník) rovněž člen BD.

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

C) PŘEHLED PŘIJATÝCH MIMOŘÁDNÝCH OPATŘENÍ na území ČR

V tomto oddíle shrnujeme chronologicky přehled přijatých mimořádných opatření s platností na území celé ČR. (Je možné, že v některých oblastech byla ze strany starostů jednotlivých obcí přijata některá opatření i dříve nebo byla přijata opatření přísnější).

1) *Zákaz akcí pro 100 a více osob*

Jedním z prvních mimořádných opatření byl s účinností od **10.3.2020 od 18:00** zákaz kulturních představení, sportovních, kulturních, náboženských, spolkových a jiných akcí s účastí přesahující ve stejný čas 100 osob. Tento zákaz se výslovně nevztahoval na akce orgánů soukromých osob (jmenovitě valné hromady akciové společnosti). V tuto dobu bylo ještě teoreticky možné konat členskou schůzi, shromáždění vlastníků nebo shromáždění delegátů, i kdyby se těchto schůzí účastnilo i více než 100 osob. Toto opatření však platilo pouze do 12.3.2020 (viz níže odst. 3)).

2) *Vyhlášení nouzového stavu*

Nouzový stav byl vyhlášen **od 12. 3. 2020 od 14:00** hod na dobu 30 dnů. Usnesení vlády o vyhlášení nouzového stavu nemělo samo o sobě přímý dopad na práva a povinnosti obyvatel ČR, ale umožnilo vládě přijímat krizová opatření.

3) *Zákaz akcí nad 30 osob*

Zákaz akcí nad 30 osob začal platit s účinností od **13.3.2020 od 6:00** pro veškerá kulturní představení, **shromáždění,** akce veřejné i soukromé, **včetně spolkové činnosti. Tento zákaz se týkal i shromáždění a schůzí v domech, pokud by měl počet osob účastnících se schůze přesáhnout 30 osob.** Možnost konat schůze BD nebo SVJ však byla bez ohledu na počet osob zrušena zcela zákazem volného pohybu osob přijatého od 16.3.2020 (viz dále odst. 4)).

4) *Zákaz volného pohybu osob na území ČR*

Zákaz volného pohybu znamená omezení pohybu na veřejně dostupných místech na dobu nezbytně nutnou, pobyt v místě svého bydliště s výjimkou níže uvedených případů a omezení kontaktu s jinými osobami na nezbytně nutnou míru.

Tento zákaz byl vyhlášen s účinností **ode dne 16. března 2020 od 00:00 hod. do dne 24. března 2020 do 6:00** (dne 23.3.2020 rozhodla vláda o **prodloužení tohoto opatření nejméně do 1. dubna 2020 6:00**). Platí s následujícími výjimkami:

- cest do **zaměstnání** a k **výkonu podnikatelské nebo jiné obdobné činnosti**,
- nezbytných cest za rodinou nebo osobami blízkými,
- cest nezbytně nutných k obstarávání základních životních potřeb (např. nákup potravin, léků a zdravotnických prostředků, hygienického zboží, kosmetiky a jiného drogistického zboží, krmiv a dalších potřeb pro zvířata), včetně potřeb příbuzných a osob blízkých, zajištění péče o děti, zajištění péče o zvířata, využívání nezbytných finančních a poštovních služeb, doplnění pohonných hmot,
- cest nezbytně nutných k zajištění potřeb a služeb podle písmene c) pro jinou osobu (např. dobrovolnictví, sousedská výpomoc),
- cest do zdravotnických zařízení a zařízení sociálních služeb, včetně zajištění nezbytného doprovodu příbuzných a osob blízkých, a zařízení veterinární péče,
- cest za účelem vyřízení neodkladných úředních záležitostí, včetně zajištění nezbytného doprovodu příbuzných a osob blízkých,
- výkonu povolání nebo činností sloužících k zajištění bezpečnosti, vnitřního pořádku a řešení krizové situace, ochrany zdraví, poskytování zdravotní nebo sociální péče, včetně dobrovolnické činnosti, individuální duchovní péče a služby, veřejné hromadné dopravy a další infrastruktury, **služeb pro obyvatele**, včetně zásobování a rozvážkové služby, veterinární péče,
- pobytu v přírodě nebo parcích,
- cest zpět do místa svého bydliště,
- pohřbů.

Zákaz volného pohybu osob znamená, že již nelze konat schůze a shromáždění v domech, členské schůze ani shromáždění delegátů, a to ani kdyby počet zúčastněných osob nepřesáhl 30. Přestože lze správu domů podřadit pod „služby pro obyvatele“, které jsou vyjmuty ze zákazu volné pohybu osob, téměř všichni správci bytových domů **omezují svoji činnost na nezbytně nutnou míru - ruší hodiny pro veřejnost a zajišťuje se řešení především neodkladných záležitostí (havárií v domech).**

5) *Zákaz pohybu a pobytu mimo bydliště bez ochranných prostředků dýchacích cest*

Povinnost být vybaven rouškou, respirátorem, ústenkou, šátkem, šálou či jiným prostředkem, který brání šíření kapének, zavedla vláda **od 19.3.2020 od 0:00**.

Zpracováno dne 23. března 2020
Mgr. Kateřina Horáková, legislativně-právní oddělení SČMBD

Zdroje informací:
https://koronavirus.mzcr.cz/otazky-odpovedi/
https://www.vlada.cz/cz/media-centrum/