

# V kraji ubylo „vloupaček“

Lepší zabezpečení domů, bytů i chat a také více objasněných případů v loňském roce přispěly v Moravskoslezském kraji ke snížení počtu vloupání. Vyplývá to z policejních statistik.

MARTINA KOZILOVÁ

**Ostrava** – Zatímco v roce 2013 zloději vykradli téměř osmáct set objektů zahrnujících rodinné domy, byty a chaty, loni už to bylo jen 1325. Podle odborníků se lidé více věnují prevenci. „K poklesu došlo oproti roku 2013 u krádeží vloupáním do rodinných domů. Na otázku, čím je to způsobeno, můžeme těžko jednoznačně a objektivně odpovědět tak, aby nebyla zkruslena skutečnost. Lze ale ze zkušeností policistů a také kriminalistů dovést, že do jisté míry může mít na poklesu vliv kvalitnější, účinnější zabezpečení nemovitostí,“ uvedla policejní mluvčí Soňa Štětínská.

Doplnila, že vliv na to má také i vypátrání, zadržení a obvinění pachatelů zaměřujících se právě na vloupání do rodinných domů. „Pachatelé tipují opuštěný byt či rodinný dům různými způsoby. Zcizují zpravidla věci, které se dají dobře a rychle zpeněžit – tedy elektroniku, šperky, vítají hotovost. Každý pachatel volí svůj způsob provedení a před-

mět zájmu. Ve většině případů ale hledá cestu nejmenšího odporu. Lidé by proto měli dbát na to, aby měli svůj majetek řádně zajištěn. Své byty a domy by měli opatřit kvalitními bezpečnostními zámky a dveřmi v kombinaci s dalšími zabezpečovacími prostředky, které jsou v této oblasti dostupné,“ doplnila mluvčí Štětínská.

Podle Jana Hrnčíře, který pracuje ve společnosti zabývající se výrobou bezpečnostní cylindrické vložky FAB, zloději často na první pohled poznají kvalitu zabezpečení domu či bytu a chat. „Při pohledu na kvalitní vložky se většinou ani o nic nepokusí a raději jdou o dům dál,“ uvedl Hrnčíř.

## Hlavně byty

V Moravskoslezském kraji bylo v uplynulém roce vykradeno nejvíc bytů, celkem 620. Následují rodinné domy s 388 případy. Nejméně se vykrádají chaty a chalupy. Loni jich zloději vykradli 317.

Byty, chaty i domy mají různá specifika při zabezpe-



**PO ZLODĚJÍCH často zůstává poušť.** Foto: Policie ČR

čení. „Kromě již zmíněných dveří s kvalitní vložkou není radno zapomínat na okna, ale i další dveře, kterými se mohou zloději vloupat dovnitř. Můžete mít skvěle zabezpečené vchodové dveře, ale zloděj se k vám dostane přes garáž, kde máte obyčejnou vložku, tu překonej za pár vteřin. Investice do hlavního vchodu je pak k ničemu,“ upozornil Jan Hrnčíř.

Doplnil, že škody z vykradení nemusí zmírnit ani pojistka.

„Pojistovny důkladně zkoumají, kudy se k vám zloděj dostal. Pokud zjistí, že se vloupal přes špatně zabezpečený balkon, nárok na vyplacení pojistného ztratíte. Obecně platí, že zabezpečení domu by mělo být minimálně ve třetí bezpečnostní třídě,“ uzavřel.

POLICEJNÍ ZPRÁVY

## On po ní hodil konvici, ona vzala nůž

**Ostrava** – K tragédii se tento týden schylovalo v Ostravě. Během partnerské hádky jedenadvacetiletá žena popadla nůž a vrhla se na svého o dva roky staršího druha. Jeho oblečení našťástí čepel zastavilo, takže se vše obešlo bez zranění. Drama začalo ve chvíli, kdy muž po své partnerce hodil konvici. Zasáhl ji do hlavy. Krvácející žena utekla, po chvíli se ale vrátila s nožem v ruce a druha chtěla bodnout. Je obviněna z pokusu o ublížení na zdraví. (per)

## Zloději napadli zákazníka, který je chtěl zadržet

**Ostrava** – Krvácivým zraněním obličeje skončil tento týden incident v jedné z ostravských prodejen. Dva muži (19, 21 let) zde ukradli alkohol a čokolády za sedm set korun. Jeden z nich si zboží schoval pod oblečení, druhý hlídal okolí. Poté bez zaplacení prošli pokladnou. Neušli však pozornosti všímavé prodavačky, která na ně začala křičet. Jeden ze zákazníků se prvního zloděje snažil zadržet, od druhého však inkasoval kop do obličeje. Zranění si vyžádalo lékařské ošetření. Přivolání policisté nepoctivce zadrželi. Oba již byli v minulosti za majetkové delikty potrestáni. (per)

## Počínali si chytře, na policisty však nevyzráli

**Ostrava** – Rafinovaně si počínali dva třiatdvacetiletí muži z Ostravy, kteří sedmašedesátiletého důchodce připravili o televizor za jedenáct tisíc korun. Využili toho, že senior byl na návštěvě u známých, kde se také objevili. Jeden z nich mu v nestřeženém okamžiku vzal klíče, které měl v oblečení odloženém na invalidním vozíku. „Zatímco oběť trávila čas návštěvou, muži se zmocnili klíčů, aniž by si toho senior všiml. Prostřednictvím klíčů pak vnikli do jeho bytu a vzali televizor. Přístroj zastavili a získanou částku si rozdělili,“ uvedla mluvčí krajské policie Gabriela Holčáková. Jeden z pachatelů peníze naházel do automatů, druhý si za ně koupil drogy.

Ke krádeži došlo koncem loňského roku. Policie během vyšetřování získala dostatek důkazů, na základě kterých mohli být muži tento týden obviněni z krádeže a porušování domovní svobody. (per)

# Právní rady pro běžný život

Rubrika je společným projektem Deníku a internetové právní poradny Právní linka



**PETR KAUSTA.** Autor je advokát z advokátní kanceláře Kausta & Zientková & partneři.

## SLOVO PRÁVNÍKA

**Bytová družstva mají na našem území bohatou minulost, zakládají se již v 19. století, a jejich sláva nepohasla ani ve 21. století. Existuje mnoho developerů, kterým se z finančních důvodů vyplatí stavět bytové domy pro účely družstevního podnikání. Důvod je zřejmý, ne vždy se podaří všechny nově postavené byty prodat. Bytové družstvo stojí na pomezí mezi pronájemem a vlastnictvím. Jedná se o obchodní korporaci, u které je předmět činnosti omezen na zajišťování bytových potřeb svých členů. Případně podnikání bytového družstva však musí mít pouze doplňkový charakter. Člen bytového družstva vlastní družstevní podíl (podobně, jako by vlastnil podíl u s. r. o.), nikoli samotný byt, jež obývá. Pokud**

*chce byt převést na jinou osobu, převádí tak družstevní podíl a členství v družstvu, se kterým je spojen nájem družstevního bytu. Nově je výslovně stanoveno, že převodem automaticky přechází i dluhy převodce, které má vůči bytovému družstvu. Převoditelnost družstevního podílu a členství jsou neomezenitelné. Zajímavá situace nastala v souvislosti s dražbou družstevního podílu a přechodem dluhů, které s družstevním podílem souvisí. V praxi může nastat situace, kdy uživatel družstevního bytu, kterému družstvo za nezaplacení nájemného vypovědělo nájemní smlouvu, nadále byt bezesmluvně užívá. Otázkou je, zda dluhy spojené s bezesmluvním užíváním družstevního bytu přechází na vydražitele, který družstevní podíl koupil ve veřejné dražbě. Podle našeho stanoviska i Stanoviska právní a legislativní komise Exekutorské komory ČR nikoli. Stejně tak nepřechází dluhy na vydražitele bytové jednotky, které souvisí se společenstvím vlastníků, vzniklého v době, kdy bytovou jednotku vlastnil dlužník.*

*Společenství vlastníků je další forma právnícké osoby, která může být založena pouze za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Společenství vlastníků však funguje jiným způsobem než bytové družstvo. Členem společenství vlastníků se automaticky stává vlastník bytu. Zásadní novinkou je skutečnost, že společenství vlastníků již nevzniká automaticky ze zákona, nýbrž až*

*zápisem do veřejného rejstříku, který je veřejně přístupný, stejně jako u bytových družstev. Proces vzniku je nově rozdělen do dvou fází. V první fázi je potřeba všemi vlastníky schválit stanovy. Ve druhé fázi je potřeba společenství vlastníků zapsat do rejstříku společenství vlastníků, který je veden příslušným krajským soudem. Další novinkou je povinnost každou změnu stanov promítnout do notářského zápisu. Proto by měl být na schůzi shromáždění, na které se mění stanovy, přítomen i notář, což přinese společenství vlastníků nemalé náklady. Společenství vlastníků, jednotek musí vzniknout v každém domě, kde je alespoň pět bytových jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků. V praxi se však stává, že ke vzniku společenství při existenci alespoň pěti jednotek nedochází. Zákon v této situaci trestá jednotlivé vlastníky, a to tím, že jim znemožní další prodej nebo darování bytové jednotky (katastr nemovitostí převod vlastnického práva nezapíše).*

*Jistá disproporce může nastat v případě přispívání vlastníků bytových jednotek na správu domu. Takové platby se totiž podle zákona rozvrhují podle výše podílu na společných částech. Z toho vyplývá, že vlastník bytu o rozměrech 100 m<sup>2</sup> zaplatí několikanásobně více než vlastník bytu o rozměrech 30 m<sup>2</sup>. Tím se prakticky diskriminují vlastníci s vyššími podíly na společných částech domu (§ 1180 odst. 1 OZ).*

# Družstevní, nájemní a vlastní bydlení aneb Výhody a nevýhody

## Příběh ze života

Paní Jarmila Malinová se rozhodla opustit společnou domácnost, kterou vedla se svým přítelem Lubomírem, a to proto, že s ním již dále nechtěla žít pod jednou střechou, neboť Lubomír měl sklon k alkoholismu a také ji psychicky týral. Pro nové bydlení si vy-

hledla tři dobře vypadající byty o velikosti 1+kk. Jeden byl na prodej do osobního vlastnictví, druhý patřil bytovému družstvu a třetí byl do nájmu. Paní Malinová disponovala vlastním spořicí účtem, na kterém měla ušetřeno 600 tisíc korun. Nevěděla si však rady, pro jakou variantu bydlení se rozhodnout. Členská práva a povinnosti k družstevnímu

bytu stála 550 000 korun, kupní cena za byt do osobního vlastnictví 600 000 korun a nájemné u třetího bytu činilo 8000 korun měsíčně bez služeb. Byt by paní Malinová v budoucnu ráda i pronajímala. Sprosbou o radu, jaké jsou výhody či nevýhody jednotlivých forem bydlení, se obrátila na internetovou právní poradnu [www.pravnilinka.cz](http://www.pravnilinka.cz).

## RADY PRO PANÍ MALINOVOU

- Byt k pronájmu paní Malinové nedoporučujeme z důvodu ztížení možnosti podnájmu, neboť k podnájmu je potřeba souhlasu pronajímatele, který s podnájmem nemusí souhlasit.
- Taktéž u družstevního bytu může paní Malinová narazit na problém se souhlasem k podnájmu. Koupí družstevního podílu se paní Malinová nestává vlastníkem družstevního bytu, nýbrž získává členství a členský podíl v družstvu, resp. členská práva a povinnosti, a tedy i právo na uzavření nájemní smlouvy k předmětnému bytu.
- Nejvýhodnější formou bydlení se tak jeví bydlení ve vlastním bytě, neboť mimo jiné k pronájmu nepotřebuje paní Malinová souhlas nikoho jiného. Bydlení dalších osob v bytě je tedy pouze na jejím rozhodnutí.
- Nevýhodou vlastního bytu se může jevit někdy jeho pořizovací cena, která může být někdy vyšší než u koupě družstevního podílu a členství v družstvu.
- U nájmu bytu pak nevýhodou může být, že byt nevlastníte, a často tak po delší době hodnotu bytu přeplatíte na nájemném.

## JAKOU FORMU BYDLENÍ ZVOLIT?

### Družstevní bydlení

- ✓ Výhodou družstevního bydlení může někdy být relativně nízká pořizovací cena družstevního podílu a členství.
- ✓ S jistým omezením se můžete setkat, pokud budete chtít družstevní byt dále pronajmout. K takovému kroku potřebujete předchozí souhlas družstva.
- ✓ Od 1. ledna 2014 již není problém půjčit si od banky peníze a přitom zastavit svůj družstevní podíl.
- ✓ Převoditelnost družstevního podílu je neomezená a zároveň snazší než převod bytu v osobním vlastnictví. Pokud převádíte družstevní podíl, není třeba navštěvovat katastrální úřad. S převodem

družstevního podílu pevně souvisí zaplacení daně z příjmu (za jistých okolností můžete být od této daňové povinnosti osvobozeni). Daň z nemovitých věcí nehradí přímo družstevní nájemníci, ale družstvo samotné s tím, že daň se promítá do výše nájemného.

### Nájem bytu

- ✓ Byt v pronájmu nikdy nebudete vlastnit, pokud si jej nekoupíte. Mnohdy hodnotu bytu přeplatíte na nájemném. Nicméně k nájmu jsou odkázáni ti, kteří nemají dostatečnou finanční obnos ke koupi bytu, nebo ti, kterým banky neposkytnou úvěr či hypotéku.
- ✓ Nájem bytu nelze darovat

ani prodat. Vždy je potřeba nájem vypovědět a uzavřít novou nájemní smlouvu.

- ✓ Výhodou nájmu může být to, že neplatíte daň z nemovitých věcí.

### Osobní vlastnictví bytu

- ✓ Náklady na pořízení vlastního bytu bývají vyšší než u družstevních bytů. Byt může být bez problémů způsobem zástavou pro případnou hypotéku.
- ✓ Pokud se stanete vlastníkem bytu v panelovém domě, často se nuceně stanete členem společenství vlastníků. S tím souvisí zejména úhrady na správu domu (výťah, světla na chodbách, úklid společným prostorem), fond oprav apod.

## KDE PRÁVNÍ ÚPRAVU SPOLKŮ NALEZNETE?

- **Nájem bytu:** § 2235 – 2301 v části čtvrté, hlavně druhé, dílu druhém, oddílu třetím a pododdílu druhém zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- **Byt součástí společenství vlastníků:** § 1158 – 1222 v části třetí, hlavně druhé, dílu čtvrtém a oddílu pátém zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- **Družstevní bydlení:** § 727 – 757 v části první, hlavně šesté a dílu druhém zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

