

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

PRACOVNÍ STUDIE
K PŘIPOMÍNKÁM A POSOUZENÍ

ČÁST PRVNÍ
SOCIÁLNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

©ČSRB listopad 2012
JUDr. Ivan Příkryl

1.) DRUŽSTVO A JEHO MOŽNÁ ROLE V MODERNÍM EKONOMICKÉM PROSTŘEDÍ

Evropský kontext, historie:

První družstva vznikala v polovině 19. století (1844 Rochdale, Anglie, 1847 Pražský potravní a spožitelní spolek). Byla zakládána zejména občany se středními a nižšími příjmy, kteří se sdružovali do spolků, jejichž cílem nebyl prvotně zisk nýbrž služba členům – úspory, zajištění práce, bydlení, výroby. **První právní úpravou byl zákon číslo 70 z roku 1873.**

Tento zákon definoval roli družstev takto:

„Ustanovení tohoto zákona dlužno použiti na spolky s neuzavřeným počtem členů, jichž účelem jest podporovati výdělek nebo hospodářství svých členů společným provozováním závodu nebo poskytováním úvěru (společenstva výdělková a hospodářská) jako jsou spolky záložní a úvěrní, spolky pro nákup surovin a skladištní, společenstva výrobní, spolky spotřební a společenstva bytová“. Tato definice v základu vystihuje roli družstev dodnes.

Družstva se tradičně od svého vzniku sdružují do národních organizací k ochraně svých zájmů do tzv. družstevních svazů¹. Podobně byla před více než sto deseti lety založena organizace mezinárodní – ICA (International Co-operative Alliance)- Mezinárodní družstevní svaz (MDS), sdružující sekundárně téměř miliardu členů v celém světě.

Aby byl spolek chápán jako družstvo má respektovat ve svých stanovách tyto mezinárodně uznávané hodnoty a principy (MDS, Manchester 1995):

- a) Dobrovolné a otevřené členství,
- b) Demokratické řízení,
- c) Podíl na majetku,
- d) Samostatnost a nezávislost,
- e) Výchova, školení, informace,
- f) Spolupráce mezi družstvy,
- g) Spoluodpovědnost za společnost,

Je třeba podotknout, že družstevnictví v bývalém Československu některé tyto znaky nenaplněvalo, zejména historie vzniku družstev zemědělských vedla k tomu, že až do roku 1990 nebyly zemědělské svazy přijaty za členy MDS, u družstev bytových, spotřebních či výrobních však toto zastoupení a členství v MDS bylo od roku 1968.

V teritoriu Evropa byla v uplynulých letech založena celoevropská mezisektorová organizace – „DRUŽSTVA EVROPA“, jejíž členy je 171 národních družstevních organizací (142 z nich působí v zemích EU). V Evropě je 160 000 družstev (družstevních podniků) se 123 miliony členů a 5,4 mil. zaměstnanců.

Mezi družstevní velmoci v Evropě patří Francie (21.000 družstev, 22,8 mil. členů a 1 mil. zaměstnanců), **Španělsko** (28.000 družstev, 5,7 mil. členů a 340.000 zaměstnanců), **Itálie** (40.500 družstev, 12 mil. členů a 970.000 zaměstnanců), **Německo** (7.500 družstev, 22,5 mil. členů, 530.000 zaměstnanců) a **Polsko** (12 000 družstev, 10 mil. členů, 500.000 zaměstnanců).

¹ Svaz českých a moravských bytových družstev, Svaz českých a moravských spotřebních družstev, Svaz českých a moravských výrobních družstev, svaz zemědělských družstev a společností a národní sdružení – Družstevní asociace České republiky.

Pokud jde o stávající situaci v **České republice**, pak v družstvech bytových je 596.000 členů (SČMBD), spotřebních družstev 56.000 členů (SČMSD), výrobních družstev 215.000 členů (SČMVD) a v zemědělských družstvech 362.000 členů (ZS). Jde o 1.249 družstev

s celkovým **počtem 1.210 000 členů**. Do tohoto počtu jsou započítána však jen družstva dobrovolně začleněná do národních svazů. Mimo to existuje Sdružení malých bytových družstev s téměř 2.000 členských družstev, a mimo systém bytová družstva vzniklá v privatizaci obecního bytového fondu, kterých je cca 8.000. Celkový počet členů družstev je tedy podstatně vyšší.

České družstevnictví se od roku 1989 transformovalo, transformační legislativa, zejména zákon 42/1992 Sb., o transformaci družstev se snažil řešit majetkové vypořádání u družstev zemědělských, jejichž historie vzniku a zneužití komunistickým režimem v padesátých letech je dostatečně známá, u ostatních družstev spočívala transformace v přizpůsobení stanov obchodnímu zákoníku, družstva bytová pak umožňovala převod družstevního bytu do vlastnictví členů, ale tito noví vlastníci i nadále využívají služeb družstev bytových jako zkušeného správce bytového fondu, jehož činnost a hospodaření členové nájemci i vlastníci mohou kontrolovat.

V roce 2004 bylo podepsáno mezi družstevními svazy a vládou „Memorandum o spolupráci“, a v roce 2006 byla usnesením vlády číslo 675 z 31.5., založena též na základě doporučení OSN „Rada vlády pro družstevnictví“ a jejím předsedou byl jmenován JUDr. Ivan Příkryl. Cílem této rady, jejímiž členy byli představitelé národních družstevních svazů a odborníci na družstevní právo, bylo zajistit využití této formy například pro tělesně postižené občany, pro služby drobným živnostníkům a řemeslníkům, pro obnovení výstavby družstevních bytů. Rada však byla bez dalšího zrušena usnesením 1088 tzv. první Topolánkovou vládou ještě dříve než vláda nezískala důvěru. To svědčí o zásadním nepochopení role družstev v Evropě a ve světě (jen v USA je cca 110 mil. členů různých družstev).

Rok 2012 byl rezolucí OSN A/RES/64/136 de 18. 6. 2009 vyhlášen „Mezinárodním rokem družstev“ a vlády členských zemí vyzvány k podpoře. V České republice tato výzva byla, bohužel, vládou ignorována. Přitom například podle projektu Global 300 – který soustředil údaje o ekonomické síle 300 největších a nejúspěšnějších družstev na světě dokládá, že v roce 2006 tato družstva dosáhla obratu 963 bilionu USD (stejně jako Kanada, která je 9 zemí světa). Družstva tedy v zemích, kde vlády využívají jejich specifické vlastnosti například v oblasti zaměstnanosti, dosahují dobrých výsledků.

Tento historický exkurz dokazuje, že v Evropském ale ani národním kontextu nepostrádá využití družstevní formy tradici. Je pravdou, že komunistický režim po roce 1948 činnost družstev omezil (pro jejich kapitalistické prvky, jak odůvodnil) a mnohá předválečná družstva prakticky „postátnil“, ale záhy družstevní formy zneužil pro kolektivizaci nuceným vstupem sedláků či jejich vyvlastněním. Jinak ale tomu bylo v ostatních sektorech. V oblasti bydlení pak koncem padesátých let bytová družstva obnovil, když režim pochopil, že na zajištění „bezplatného bydlení pro všechny“ nemá stát ekonomické zdroje a hodila se mu spoluúčast členů na financování výstavby, kde více než 50% hodnoty bytu splatil člen formou členského podílu a úvěru.

V roce 2005 byl přijat zákon o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů). Ten však neobsahoval sociální zacílení a proto se musel vypořádat s bariérou veřejné podpory, jinak by nebyl notifikován. Zákon platí dodnes, ale není aplikován, neboť podpora byla možná jen v rámci limitů „de minimis“ a proto mohl sloužit jen výstavbě malých bytových domů.

Současnost – nová právní úprava:

Nová kodifikace soukromého práva však přinesla potřebnou změnu. Vznikly podmínky pro tzv. sociální družstvo.

To je součástí zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvu (zákon o obchodních korporacích).

Sociální družstvo je upraveno v díle třetím, §§ 758 až 773, předchází mu podrobná úprava družstva v hlavě VI, díl první a speciální úprava pro družstvo bytové v díle druhém.

Ustanovení o sociálním družstvu přináší podstatné specifikace a omezení, která zajišťují jeho jinou podstatu „nepodnikatelskou“, sociálním družstvem je družstvo (tedy i bytové), které soustavně vyvíjí obecně prospěšnou činnost směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní či sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů podle místa působnosti, zejména v oblastech vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje (§ 758 zákona).

Zákon obsahuje řadu nezbytných restrikcí, v případě sociálního družstva bytového družstva musí člen být zároveň nájemcem – uspokojuje bytové potřeby pouze svým členům, avšak členství v družstvu je nepřevoditelné. Tato zásada zajišťuje, že takové byty plní trvale účel sociální, pakliže člen nehodlá již v družstvu dále bydlet, dojde k finančnímu vypořádání jeho vkladů, ale byt bude přidělen dalšímu členu, který splňuje podmínky pro vznik členství.

Stanovy sociálního družstva musí obsahovat také cíle a podmínky činnosti sociálního družstva a jeho sociální začleňovací funkci a podporu místního rozvoje a také podrobnější podmínky nakládání se ziskem v souladu s účelem činnosti. V případě zániku po uspokojení členů likvidační zůstatek připadne jinému sociálnímu družstvu nebo obci, ve které má družstvo sídlo.

Zdá se, že pro funkci bytového družstva jako „sociálního bytového družstva“, pokud by mělo být adresátem jakékoliv formy veřejné podpory pro výstavbu a provoz bytů v jeho vlastnictví a přitom se nepotýkat s notifikací těchto podmínek z hlediska veřejné podpory, která, přesahuje-li rámec „de minimis“, je v EU zakázaná, je nutné specifikovat a upravit právním předpisem další podmínky:

- a) Sociální zacílení formou definice majetkových poměrů členů (rodiny členů), má-li být výstavba jejich bytů zvýhodněna z veřejných prostředků, například konkrétním limitem čistých rodinných příjmů,
- b) Podmínky případné sociální pomoci členům, kteří se octli v hmotné nouzi,
- c) Pravidla pro „předpis výše nájemného a rozpočtení služeb“,
- d) Postup při zjištění, že se tato pravidla zneužívají či porušují,
- e) Způsob provádění revizí hospodaření činnosti takových družstev a definice oprávnění pro jejich provádění,

Tato doposud absentující pravidla by mohl přinést buď obecný zákon o sociálním bydlení popřípadě zákon o pravidlech podpory sociálnímu bytovému družstvu. Pravidla budou formulována definitivně při formulaci zásad legislativního návrhu k realizaci.

2. NÁSTIN MOŽNÉ BUDOUCÍ PŘÁVNÍ ÚPRAVY (DE LEGE FERENDA):

Z uvedeného vyplývá, že jde vlastně o speciální normu pro jeden z „typů“ sociálního družstva, pro družstvo bytové, která by definovala podmínky poskytnutí prostředků z veřejných zdrojů.

Má-li být taková forma podpory reálná, nestrpí rozhodnutí o využití této formy výstavby delšího odkladu. Zatím co Evropská unie věnuje této oblasti značný význam, v ČR jakoby stál stranou pozornosti naší politické reprezentace, která tento význam nikterak aktivně nereflektuje. Tak například dne 24. října 2012 (zdroj: CECODHAS²) Evropská komise předložila návrh nařízení o Fondu pro evropské pomoci pro nejhudší osoby. Ve snaze, aby použití fondu pružnější, a tím přizpůsobeny místním potřebám, Komise navrhuje, aby ustanovením pomoci mohly být pověřeny např. nevládní organizace podle pravidel určených členskými státy. Předpokládá se financování fondu ve výši 2,5 miliardy euro a to v rámci politiky soudržnosti pro víceletého finančního rámce 2014-2020. Členské státy by měly financovat 15% nákladů ve svých národních programech, zbývajících 85% pochází z fondu.

Je třeba si uvědomit, že možná norma pro finanční či úvěrovou pomoc může mít několik „pater“. Některá družstva staví pro své členy bez speciální sociální pomoci, jsou to především družstva bytová sdružená do Družstevního marketinkového sdružení v Praze. A tak financují výstavbu složením podílu a dlouhodobým úvěrem.

Lze tento systém využít a pro sociálně potřebné zvýhodnit úvěr delší dobou splatnosti a dotováním úrokové míry, kdy veřejné prostředky mohou sloužit pouze k úhradě majetkové újmy bance, pokud tato vznikne. Občané s prokázanými nejnižšími, přesně stanovenými příjmy pak mohou dostat další příspěvek, třeba na splacení členského podílu k bytu, který se pohybuje mezi 20 až 30% hodnoty bytu. V bytech se potom bude platit pouze ekonomické nájemné, které je podstatně nižší, než nájemné tržní.

Ministerstvo pro místní rozvoj předložilo v uplynulých dnech vládě návrh zásad pro rozpočtové období 2014 až 2020 nazvaný „Podklad pro přípravu Dohody o partnerství pro programové období 2014-2020 – vymezení programů a další postup při přípravě ČR pro efektivní čerpání fondů Společného strategického rámce“. Tento materiál (přes skutečnost, že bytová politika je též v gesci MMR a též Státní fond rozvoje bydlení) neobsahuje přímou formulaci pro oblast sociálního bydlení, avšak také cestu nikterak nezavírá. V části 1 Principy programového období 2014-2020 a východiska pro zaměření programů, v kapitole 1.1 Principy pro programové období 2014-2020 se uvádí, že jedním z hlavních směrů zaměření budoucích intervencí z programů bude i inkluzivní společnost vytvářející podmínky pro ***plnohodnotné uplatnění všech skupin obyvatelstva, zvýšení zaměstnanosti dnes vyloučených skupin a vytváření atraktivních podmínek pro život***. Při formulaci Principů se mj. uvádí, že ***operační programy budou podporovat pouze ta odvětví a sektory, kde dochází k selhání trhu či kde tržní prostředí neexistuje. Bude vždy zvažována forma podpory pro konkrétní intervence pro dané území***.

Tyto proklamace dávají určitou naději na vyčlenění prostředků pro sociální výstavbu. Princip regionalisty pak dává **prostor pro vymezení odpovědnosti krajů, aby formulovaly území, kde je takových projektů potřeba**.

² Komise zemí EU pro sociální bydlení se sídlem v Bruselu.

Ostatně definice sociálního bydlení vychází právě z absence či nefunkčnosti trhu v této oblasti³. Důsledky toho, že tato oblast je ignorována pak můžeme nalézt v lokalitách, kde se občanům poskytuje nouzové ubytování v „ubytovnách“ a úhrada nájemného resp. stanovení jeho výše se rovná propočtu dosažitelné míry pomoci v hmotné nouzi propočtené na počet členů domácnosti. Takové nájemné mnohokrát přesahuje nájemné v místě obvyklé. Laboratorními příklady jsou například Šluknovsko či Ostravsko.

I v Evropském kontextu prošly mnohé země obdobnou zkušeností. „Například ve Velké Británii musela již Margareta Thacherová hledat korekce neboť se privatizovaly obecní byty a sociální bydlení bylo svěřeno trhu s běžnými nájemními byty doplněné subwencemi potřebným. Nízké mzdy či ještě nižší podpory mnohých občanů vedly k tomu, že většina lidí již nebyla schopna si zajistit bydlení vlastními silami či tržním pronájmem. Průměrný nájem ve Velké Británii činí £ 14.415 za rok, roční příjem pak průměrně £ 18.100 ročně. Rozdíl, částka £ 3.685 ročně nestačí k zajištění života rodiny. Stále více lidí má zde nárok na podporu bydlení. Zvyšování nájemného je zcela odděleno od schopnosti občanů nájemné platit. Tržní pravidla vedou pronajímatele k co nejvyššímu stanovení nájemného, výška nájemného není stanovena nabídkou a poptávkou na trhu, ale velikostí a ochotou státního rozpočtu platit značné podpory. Drahé nájemní při neexistenci sociálního (neziskového) sektoru tedy naplatí nájemci ale daňoví poplatníci. Taková situace již nastává i v ČR.“⁴

Je zcela nepochybné, že v případě neschopnosti nájemce platit nájemné v domech s byty s nájemným postaveným a vypočteným na ekonomických nákladových principech bude výše nájemného a tedy i částka subvencí podstatně nižší. Samozřejmě jde o opatření, které bude přinášet výsledky postupně, ale nepochybně zastaví nedůvodné plýtvání penězi a odpovídá péči řádného hospodáře, která státu tak velice schází.

Sociální bytové družstvo je pouze jednou z možností pro řešení této situace⁵. ČSRB postupně rozpracuje všechny možnosti řešení.

Z hlediska legislativní tvorby je však s ohledem na existenci norem sociálního družstva (účinných od 1. 1. 2014) relativně nejsnadnější cestou k naplnění funkčního systému. Ostatně nemálo bytových družstev již existující je ochotno se v této výstavbě angažovat.

3. FORMULACE MOŽNÝCH ZÁSAD PRO ŘEŠENÍ

Existují z hlediska kompetencí v zásadě dvě možnosti. Návrh nařízení vlády a následnou realizaci posuzování projektů a financování v součinnosti se Státním fondem rozvoje bydlení popřípadě speciální zákon v gesci téhož ministerstva.

Pro dosažení vyšší efektivity je třeba zvážit spolupráci s bankami, které mohou projekty financovat, avšak právní předpis by jim měl zajišťovat výplatu majetkové újmy, pokud vznikne. Současně (pro splacení členským podílů) je možné využít existujících Stavebních spořitelů.

³ „Sociální bydlení je nezbytnou součástí bytového trhu, která má splňovat potřeby bydlení poskytovaním domů a bytů k pronájmu nebo prodeji za ceny dostupné těm, **kterí nejsou schopni soutěžit na otevřeném trhu** a tak získat vhodný byt a zajišťovat řádné spravování a údržbu bytového fondu. Zde nelze spoléhat na jeho vznik či regulaci tržními pravidly nýbrž je třeba právní úpravy určující odpovědnost za zajištění, konkrétních podmínek pro výstavbu, provoz, výši nájemného a kontrolu tohoto sektoru bránící jeho zneužívání, zajišťující dodržování pravidel vzájemného soužití a dalších podmínek stanovených zákonem.“

⁴ J. George Smid, ISA UK Ltd. London pro Českou společnost pro rozvoj bydlení o situaci v Británii

⁵ Viz ČSRB, „Sociální bydlení v České republice, pracovní studie k připomínkám a posouzení. www.csrb.cz

Pro občany v hmotné nouzi by pak měla být stanovena zvláštní pravidla. Česká společnost pro rozvoj bydlení iniciuje jednání s finančními institucemi s cílem najít co nejefektivnější formu financování.

Není to ale problém jediný. Bývá obvyklé, že tato výstavba co do nákladů bývá též kontrolována a limitována co do nákladů pořízení bytu na m². I dnes jsou známé technologie pod 20.000/ m² plochy bytu. Zahraniční modely umožňují obci vznášet podmínky při výstavbě určitým procentem bytů v takto stanovené cenové hladině, k úvaze pak namítáme i sazbu DPH na takovou výstavbu.

Z uvedeného pak vychází návrh zásad pro budoucí právní úpravu. Jde o první formulaci, který bude ve spolupráci se specialisty na družstevní bydlení dopracována:

PŘEDMĚT A ROZSAH ÚPRAVY

Předpis upravuje poskytnutí finanční, úvěrové či jiné pomoci (pracovně dále jen „pomocí“) sociálním bytovým družstvům založeným pro účely takové výstavby v souladu s §§ 758 až 773 zákona číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvu.

PŘÍJEMCI POMOCI

„Pomoc“ při výstavbě směřuje jednak Sociálnímu bytovému družstvu, na základě zvláštních ustanovení a za přesně definovaných, zejména příjmových kritérií s přihlédnutím k rodinným poměrům člena (plnění tohoto kritéria je podmínkou vzniku členství občana v družstvu). Takovému družstvu může být poskytnut zvláštní příspěvek. Členu sociálního bytového družstva, jehož rodinné příjmy jsou ještě nižší než limity uvedené v tomto právním předpise, může být poskytnuta další mimořádná pomoc na příklad na splacení členského podílu.

PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ POMOCI

Pomoc podle tohoto právního předpisu se poskytuje pouze sociálnímu bytovému družstvu, v jehož stanovách jsou recipovány podmínky formulované tímto právním předpisem, zejména omezení přijímání člena určeným limitem průměrného rodinného příjmu. O poskytnutí se rozhodne na základě předložení projektu takové výstavby družstvem včetně návrhu smlouvy o výstavbě, která obsahuje propočtený odhad nákladů výstavby.

FORMA A VÝŠE POMOCI

Podmínkou přijetí žádosti o příspěvek je prohlášení o složení (splacení) členského vkladu člena ve výši 20 až 30 % budoucích nákladů na výstavbu dle dokumentace předložené podle předchozího odstavce a závazný návrh smlouvy s financujícím bankovním (finančním) ústavem o poskytnutí úvěrové pomoci včetně doby splatnosti a výpočtu anuitní splátky. Právní předpis stanoví formu a výše pomoci vedoucí k co nejvýhodnějšímu úvěru na výstavbu (formou úhrady majetkové újmy vzniklé v souvislosti s úvěrem).

ZVLÁŠTNÍ PŘÍSPĚVEK

Sociální bytové družstvo může požádat o zvláštní příspěvek pro ty své členy, jejichž rodinný příjem je nižší než..... Při poskytnutí takového příspěvku stanoví poskytovatel podmínky, za kterých může být zvláštní příspěvek vratný formou postupného splacení.

DEFINICE NĚKTERÝCH POJMŮ:

Členský vklad – vklad splácený členem propočtení v rozmezí mezi 20-30% skutečných nákladů na byt, Úvěr na výstavbu- úvěr poskytnutí na financování výstavby do výše 70-80% skutečných nákladů propočtených na byt.

Zvláštní příspěvek- příspěvek poskytnutý individuálně členům sociálního bytového družstva na splacení členského vkladu. Sociální pomoc při úhradě ekonomického nájemného.

NÁJEMNÉ ZA UŽÍVÁNÍ BYTU V SOCIÁLNÍM BYTOVÉM DRUŽSTVU

V sociálním bytovém družstvu se stanoví nájemné tak, aby pokrylo veškeré skutečné náklady na provoz domu včetně splátky poskytnutého úvěru⁶.

TECHNICKÉ POŽADAVKY NA VÝSTAVBU

Je třeba právním předpisem stanovit parametry pro přiměřenou velikost bytu tak, aby odpovídala počtům členů domácnosti. Sociální bytové družstvo neodmítne přijetí kteréhokoliv člena, ale při organizování výstavby musí zařídit, aby byty nebyly nepřiměřeně přeplněné, je nutné formulovat další podmínky včetně zásad dobrých mravů pro soužití v domě, předchozího souhlasu s přistěhováním dalších osob a podobně. Současně jde o výstavbu se standardním vybavením. Tato forma není předurčena pro nepřizpůsobivé občany ale pro ty, kteří chtějí nalézt pomoc a mají schopnost být omezeným způsobem se podílet na financování výstavby. Byty jsou ex lege nepřevoditelné do vlastnictví či na jinou osobu. Při ukončení členství a opuštění bytu dojde k majetkovému vypořádání mezi členem a družstvem, právní předpis musí stanovit algoritmus výpočtu takového vypořádání. Člen nemá nárok na úhradu jím splacených částek úvěru, pokud mu byla poskytnuta jakákoliv forma pomoci z veřejných zdrojů.

STANOVY SOCIÁLNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Bude nutné formulovat další požadavky na obligatorní náležitosti stanov upravujících členská práva a povinnosti, aby bylo možno poskytovat pomoc.

ZÁVĚR:

Tento dokument, druhý v řadě studií České společnosti pro rozvoj bydlení, je podkladem pro diskusi vedoucí k rozhodnutí o využití družstevní formy bydlení pro oblast sociální. Bude souběžně dopracován a konkretizován tak, aby v řádu měsíců bylo možné předložit návrh právní normy v odpovídající formě podle legislativních pravidel a jednacího řádu Parlamentu. Přivítáme proto jakékoliv připomínky a názory, které by mohly materiál zkvalitnit.

⁶ Pojištění, záloha do fondu na opravy, náklady na provoz zařízení v domě, odvoz odpadu, příspěvek na správu domu, náklady revizí, úhrada anuitní splátky...