

Informace pro členy BDH.

Vážení členové BDH,

Představenstvo Vám na základě úkolu č. 1 z Členské schůze BDH konané dne 4. 12. 2012 Vám překládá v předstihu aktualizovanou informaci o možnostech přechodu družstva na společenství vlastníků. Jedná se o kompilát pořízený z více pramenů.

Informace je doplněna článkem z informačního bulletinu Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR. Má nadpis „*Družstevní byt či vlastnictví bytu (vzájemné porovnání některých aspektů)*“ a jeho autorem je místopředseda Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR JUDr. Jiří Čáp.

Datum: 29. 5. 2013

Představenstvo BDH

Informace o možnostech přechodu družstva na společenství vlastníků.

Převod bytových jednotek je upraven **zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů**, ve znění předpisů pozdějších předpisů (dále jen „ZoVB“).

Na základě vkladu vlastnického práva vznikne v každém domě přímo ze zákona společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). SVJ je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popř. vykonávat činnosti v rozsahu ZoVB a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Vzniká, jmenovitě při naplnění právních skutečností, s nimiž § 9 odst.3 ZoVB spojuje vznik SVJ, nemá povahu podnikatele podle obchodního zákoníku, ani povahu občanského sdružení podle zákona o sdružování občanů. SVJ je v ZoVB pojato jako právnická osoba svého druhu (sui generis). Právní postavení SVJ je založeno na principu vymezené (resp. omezené) právní subjektivity, jde tedy o „speciální právní subjektivitu“. Právní subjektivita je omezena především vymezením dovolené činnosti (v § 9 odst. 1 a v § 9a ZoVB) a také vymezením (resp. omezením) oprávnění nabývat majetek.

SVJ se odlišuje od jiných právnických osob především těmito znaky:

- vzniká výlučně za účelem stanoveným zvláštním zákonem (ZoVB), nemá generální právní subjektivitu, nýbrž speciální právní subjektivitu,
- nemá majetek, vlastní majetek může nabývat výlučně pro účely činností vymezených v ZoVB,
- vzniká nezávisle na vůli vlastníků jednotek v domě, a to vždy jedině v rámci jediného domu rozděleného na jednotky, bez možnosti stanovit rozsah působnosti SVJ,
- členství ve SVJ vzniká ze zákona, aniž by vlastník měl možnost tento stav ovlivnit (vzniká nezávisle na jeho vůli), přičemž totéž platí pro zánik členství ve SVJ,
- činnost a hospodaření se prioritně týká společného majetku členů SVJ (podílového spoluvlastnictví na společných částech domu, které je spjato s vlastnictvím jednotky), nikoliv hospodaření s vlastním majetkem SVJ,
- má ze zákona zvláštní postavení jako „zákonný správce“ společného majetku členů,
- není vlastníkem ani spoluvlastníkem domu, pro který vzniklo, nemusí mít žádné vlastní jmění, a přesto vystupuje při výkonu a zajišťování správy domu svým jménem a na vlastní účet,
- členové ručí za závazky SVJ celým svým majetkem (v pozici individuálních nikoli solidárních ručitelů), a to v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku.

Předmět činnosti SVJ upravený zákonem je podrobněji rozveden ve vzorových stanovách SVJ (dále jen „VS SVJ“), tvořících přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. Ustanovení VS SVJ o předmětu činnosti jsou často inspirací (resp. metodickou pomůckou) pro tvorbu vlastních stanov SVJ.

Právní postavení SVJ nelze srovnávat s pojetím obchodních společností a družstev. Pro věci neupravené v ZoVB není možné analogicky použít některá ustanovení obchodního zákoníku o obchodních společnostech nebo ustanovení obchodního zákoníku o družstvech.

Z hlediska majetkového postavení, právního pojetí a zákonných úprav existují zcela zásadní rozdíly ve vztahu mezi BD na straně jedné a SVJ (vznikne v důsledku převodů bytů) na straně druhé.

Nedojde a nedochází k žádné transformaci (přeměně) z BD na SVJ. V domě budou existovat dvě právnické osoby, BD a SVJ. BD, pokud vlastní alespoň jednu bytovou jednotku, je členem SVJ.

Vznikem SVJ nedochází „automaticky“ ze ZoVB k zániku BD. Vaše členství v BD nezaniká „automaticky“ převodem jednotky do vašeho vlastnictví.

K této situaci je nutné uvést, že v případě souběžné existence BD a SVJ jako právnické osoby v témže domě, vedou své vlastní účetnictví samostatně každá z obou právnických osob, tedy BD a SVJ, přičemž BD je právnickou osobou podle obchodního zákoníku, zatímco SVJ je právnickou osobou podle ZoVB. Vzniklo-li SVJ v domě, jednotlivé jednotky jsou ve vlastnictví těch vlastníků jednotek, jimž byly do vlastnictví převedeny. Správu domu v takovém případě již zajišťuje SVJ jako právnická osoba, která vykonává správu společných částí domu a pozemku podle ZoVB. Přitom však nic nebrání tomu, aby SVJ sjednalo s BD (resp. přijalo usnesení), že bude do doby zápisu SVJ do rejstříku společenství vlastníků jednotek a zřízení vlastního účtu zajišťovat správu společných částí domu, zejména např. v technické a provozní oblasti, vedení účetnictví apod.

K tomu, aby mohlo SVJ zajišťovat předmět činnosti, byť prostřednictvím BD, musí mít finanční prostředky. Prostředky z nájemného určené na financování oprav a údržby budovy, popř. domu a bytové jednotky, a dále kladné zůstatky prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadající na převáděnou jednotku nelze „automaticky“ převést na účet vzniklého SVJ. Tento postup by byl v rozporu s obchodním zákoníkem. Pokud má být s uvedenými prostředky naloženo tak (postup se logicky nabízí), že je BD hodlá převést na účet SVJ, s tím, že pro použití těchto prostředků v rámci hospodaření SVJ platí § 15 ZoVB (o přispívání vlastníků na náklady spojené se správou domu a pozemku), musí o tom rozhodnout členská schůze BD, která podle § 239 odst. 4 písm. h) obch. zák. mimo jiné rozhoduje „o jiných významných majetkových dispozicích“; převod těchto peněžních prostředků je nepochybně takovou významnou majetkovou dispozicí. Současně je potřebné mít na paměti všechny účetní a daňové aspekty této majetkové dispozice.

K zániku členství v BD (po převodu bytu do vlastnictví) může dojít jedině některým ze způsobů stanovených v § 231 obchodního zákoníku. V daném případě písemnou dohodou mezi členem a BD, nebo vystoupením člena z BD na základě písemného oznámení o vystoupení, popř. vyloučením člena z důvodů výslovně uvedených v § 231 odst. 4 obchodního zákoníku. Ve stanovách BD nechybí úprava vypořádacího podílu při zániku členství v případě, že BD převedlo bytovou jednotku do vlastnictví člena, avšak ustanovení Článku 8 odst. 7. neodpovídá ZoVB ani účetní realitě. Na převody bytových jednotek do vlastnictví členů BD, kteří se (či jejich právní předchůdci) na jejich pořízení majetkově podíleli, se nevztahuje ustanovení § 24 odst. 9 ZoVB, z něhož vyplývá, že převodem vlastnictví bytové jednotky zaniká právo na vrácení členského podílu připadajícího na bytovou jednotku (popř. též základního členského vkladu), který byl zdrojem financování domu s převáděnými bytovými jednotkami.

V BD byly zdrojem financování bytových jednotek další členské vklady, základní členské vklady ne, tudíž při zániku členství v BD, za trvání BD a po převodu bytové jednotky do vlastnictví, by se měl vypořádací podíl rovnat hodnotě základního členského vkladu.

Záleží jenom na zvážení členů samotných, jestli si o převod bytu do svého vlastnictví požádají. Tak jako nemůže BD nikoho do převodu vlastnictví nutit, nemůže ani, pokud člen BD splní všechny podmínky stanovené členskou schůzí, právo na převod vlastnictví odeprít. Pro rozhodování členů BD jsou níže uvedeny základní rozdíly mezi družstevními a vlastnickými byty.

O tom, že v domě vzniklo SVJ vyrozumí BD (po vkladu vlastnického práva ke druhé bytové jednotce) Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. SVJ se nezakládá, vzniklo ze ZoVB a má povinnost svolat první schůzi shromáždění vlastníků jednotek. Na této první schůzi shromáždění vlastníků jednotek musí být přítomen notář, který notářským zápisem osvědčuje průběh schůze, tj. schválení stanov a volbu orgánů SVJ.

Porovnání družstevního a osobního vlastnictví bytu

Družstevní vlastnictví

Osobní vlastnictví

BD může zahrnovat libovolný počet budov.	Každé SVJ vlastní jedinou budovu. Budovou se rozumí „trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.“
Vlastníkem bytu i celého domu je družstvo, člen družstva má členská práva a povinnosti spojené s právem užívání bytu v souladu s Obchodním zákoníkem a stanovami družstva.	Vlastník bytu je výhradním vlastníkem vymezené jednotky a současně spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku. Vlastnictví je zapsáno v katastru nemovitostí (KN) a vlastník je ze zákona členem společenství vlastníků jednotek.
Byt lze převést na kohokoliv formou převodu členských práv a povinností	Byt lze prodat nebo koupit
K převodu není nutný souhlas družstva, není nutný znalecký posudek o ceně bytu, není nutná smlouva vypracovaná advokátem. Zpravidla postačí stručná dohoda o převodu členských práv a povinností mezi převodcem a nabyvatelem.	Smlouva podle občanského zákoníku (kupní, darovací) musí splňovat veškeré zákonné i formální náležitosti. Zpravidla se neobejde bez profesionálně vypracované kupní smlouvy a nezbytný je znalecký posudek o ceně bytu. Protože vlastník bytu je současně i spoluvlastníkem společných částí domu, je nutno vypracovat posudek na celý dům a z něho odvodit cenu vlastnického podílu společných prostor vztaheného k předmětnému bytu.
Převod bytu je realizován okamžikem oznámení převodu družstvu nebo pozdějším termínem uvedeným v dohodě o převodu. Z toho důvodu je možno finanční vypořádání mezi převodcem a nabyvatelem realizovat současně s ohlášením převodu bytu družstvu.	Koupě bytu je uskutečněna okamžikem zapsání vkladu vlastnického práva do KN.
Při převodu bytu se neplatí daň z převodu nemovitosti	Prodávající platí daň z převodu nemovitosti ve výši

(byt zůstává ve vlastnictví družstva).	stanovené zákonem.
Daň z nemovitosti platí družstvo.	Vlastník bytu musí do 31.1. následujícího roku po převodu bytu do vlastnictví podat přiznání k dani z nemovitosti a každoročně do 31.5. daň zaplatit. Základem pro výpočet daně je podlahová plocha bytu a výše daně z jednotlivého bytu je aktuálně o cca 50% vyšší než podíl daně z celého domu připadající na byt o stejné podlahové ploše.
Společnými členy družstva a společnými nájemci bytu mohou být pouze manželé.	Byt může být ve spoluvlastnictví více osob, nemusí to být pouze manželé.
Uživací právo k bytu manželů chrání zákon tzv. „společným členstvím manželů“. Pokud jeden z manželů zemře, přechází členství v družstvu a nájemní právo k bytu ze zákona na pozůstalého manžela.	Podléhá standardnímu dědickému řízení. Může se tedy stát, že pozůstalý manžel ztratí výhradní vlastnické právo k bytu, pokud nevyplatí ostatní dědice nebo se s nimi nedohodne jinak.
Družstevní byt nelze zastavit (ručit jím).	Vlastník může byt zastavit (ručit jím) např. při sjednání hypotéky nebo úvěru.
Družstevní byt nepodléhá exekuci uvalené na majetek člena družstva (byt není jeho vlastnictvím), avšak družstevní podíl podléhá dražbě (od 1.1.2013)	Byt ve vlastnictví automaticky podléhá exekuci na majetek vlastníka.
Družstevní byt lze pronajmout jen se souhlasem vlastníka (družstva) a za podmínek určených stanovami (např. poplatky z podnájmu)	Vlastník může byt pronajmout komukoliv bez jakéhokoliv omezení. Nepotřebuje žádný souhlas a neplatí žádné poplatky (kromě daně z příjmu).
Družstvo eviduje osoby bydlící v bytech a nájemce.	Evidence vlastnictví je vedena v katastru nemovitostí. Zjišťování počtu osob užívajících byt je problematické.
Družstevní byt může být označen jako sídlo firmy pouze se souhlasem vlastníka (družstva).	Vlastník může ve svém bytě zřídit firmu bez jakéhokoliv omezení, nepotřebuje žádný souhlas.
Stavební úpravy v bytě může nájemce provést pouze se souhlasem družstva.	Pokud nezmění vnější vzhled domu a nezasáhne do společně užívaných prostor domu, může vlastník provádět ve svém bytě libovolné stavební úpravy, je však povinen se řídit pouze podmínkami stavebního zákona.
Při stavebních úpravách celého domu nebo společně užívaných prostor (opravy fasády, výměna oken, rekonstrukce výtahů apod.) je jediným stavebníkem družstvo (žádá o stavební povolení, žádá o kolaudaci, ...)	Při stavebních úpravách celého domu nebo společně užívaných prostor je stavebníkem SVJ na základě mandátu od vlastníků dle ZoVB
Členové neručí za závazky družstva. Uhrazovací povinnost člena nemůže přesáhnout trojnásobek členského vkladu.	Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství vlastníků v rozsahu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
Každý člen družstva je povinen řídit se stanovami družstva. Jejich nedodržování je důvodem k vyloučení z družstva.	Každé společenství vlastníků jednotek má ze zákona také své stanovy, jejich dodržování lze vymáhat cestou občanskoprávní.
Nájemce bytu, člen družstva, odpovídá za dodržování domovního řádu a dobrých mravů v domě osobami, které bydlí v jím pronajatém bytě. Jejich hrubé porušování je důvodem k vyloučení z družstva.	Dodržování domovního řádu v domech s byty ve vlastnictví je obtížně právně vymahatelné.
Případné porušování domovního řádu a dobrých mravů v domě řeší družstvo v souladu s platnými zákony (Obchodní zákoník a Občanský zákoník) a stanovami družstva.	Případné porušování domovního řádu a podstatné omezování práv ostatních vlastníků lze řešit pouze oznámením obecnímu úřadu (pro podezření z přestupku) nebo soudní cestou. Společenství vlastníků řeší zpravidla pouze případy týkající se společně užívaných prostor, ostatní případy řeší sám postižený vlastník (soused). Úspěšnost tohoto zákonného postupu není v současné legislativní praxi ČR výrazná, je zdlouhavá.
Vymáhání finanční pohledávky družstva vůči svému členovi (dlužný nájem, úhrada způsobené škody apod.) je možná standardní soudní cestou končící až	Vymáhání finanční pohledávky společenství vlastníků vůči vlastníkově jednotky je možné výhradně soudní cestou. Po nabytí právní moci rozsudku proti

případnou exekuci na majetek dlužníka. K tomu přistupuje v praxi více využívaná hrozba výpovědi nájmu bytu a vyloučení z družstva.	dlužníkovi vznikne ze zákona k jeho bytu všem ostatním vlastníkům zástavní právo. Pokud dlužník dluh uhradí, zástava fakticky zanikne, ale KÚ ji nevymaže, pokud o to nepožádá zástavní věřitel (tzn. v souhrnu všichni zbývající vlastníci v domě)!
Při hlasování na členské schůzi, schůzi představenstva a kontrolní komise družstva má každý člen družstva jeden hlas (o „velikosti“ 1). V případě společného členství manželů mají manželé společně dohromady jeden hlas. Pro platnost usnesení je vyžadován souhlas většiny přítomných členů.	Při hlasování na shromáždění vlastníků jednotek má každý vlastník hlas, jehož „velikost“ je dána poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Toto ustanovení platí přiměřeně i pro spoluvlastníky jednotky. K přijetí usnesení je v závislosti na tom, o čem je hlasováno, zapotřebí nadpoloviční většina nebo tříčtvrtinová většina přítomných hlasů (tzn. podlahové plochy všech jednotek v domě) nebo 100% souhlas všech vlastníků jednotek.
Stanovy družstva mohou určit, že členské schůze budou konány formou dílčích schůzí.	Zákon o vlastnictví bytů konání „dílčích“ shromáždění vlastníků nepřipouští. Aby shromáždění vlastníků mohlo přijímat všechna potřebná usnesení, musí být proto po celou dobu konání shromáždění přítomno tolik členů nebo pověřených zástupců, kteří vlastní minimálně 50% resp. 75% resp. 100% podlahové plochy všech jednotek v domě.
Od 1.1.2014 nabývá účinnosti zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (a družstvech) ruší se obchodní zákoník. Do 30.6.2014 musí dát bytová družstva své stanovy do souladu s tímto zákonem.	Od 1.1.2014 nabývá účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ruší se mimo jiné ZoVB. Úprava týkající se vlastnictví bytů a SVJ je v tomto novém občanském zákoníku.

Postup a podmínky přeměny BD na SVJ

Pro přeměnu BD na SVJ je potřeba provést následující kroky:

- Změna stanov BD ve smyslu povolení převodu majetku BD do „osobního“ vlastnictví. Změna stanov vyžaduje souhlas 2/3 všech členů BD.
Před hlasováním o změně majetkových poměrů je třeba písemný souhlas většiny všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká.
- Pasportizace (zaměření a zakreslení) bytů.
- Zaměření příslušenství k bytům
garážová stání
bývalé sušárny a prádelny
sklepní kóje
- Zaměření „pavlačových“ chodeb v H 1716, 1717 a 1718
- Vypracování prohlášení vlastníka
- Vypracování Smluv o převodu vlastnictví jednotky
- Vložení zápisů do Katastru nemovitostí
- Založení SVJ
vč. uzavření nových smluv o dodávkách tepla, elektrické energie, vody a dalších služeb
- Majetkové vyrovnání s BDH (bude pravděpodobně nadále existovat)
vč. majetkového vyrovnání s bývalými členy BD.
Rozdělení dlouhodobé zálohy na opravy a investice na nově vzniklé bytové jednotky

není upraveno zákonem a záleží na dohodě mezi BD a novými vlastníky. Případný převod těchto prostředků na SVJ musí být proveden formou trojstranné dohody BD - vlastníci – SVJ. Uvedené převody jsou bez daňových dopadů (jde o vyrovnání závazků).

Výše uvedené kroky jsou časově, administrativně i finančně náročné.

Pro pomoc při jejich realizaci lze najmout specializovanou firmu.

Odhadovaný náklad převodu 80 bytových jednotek činí 350 – 400 tis. Kč.

Připojujeme reakce našich členů na jednání ČS:

- Pan Ing. Kudelka písemně sdělil, že „Pokud nebude dokončeno zateplení, nelze vůbec řešit vstup do Společenství vlastníků.“
- Pan Ing. Novák poskytl výpis z korespondence mezi jedním Městským úřadem a Společenstvím vlastníků jednotek ohledně převodu pozemku pro zřízení veřejného osvětlení. Z dopisu lze vyvodit, že při vyčleňování SBJ z našeho BDH by nastala řada komplikací při dělení pozemků.

* * *