

# Převod BD Instart na SVJ po 20. letech

Tento dokument v jednotlivých kapitolách popisuje specifické body, které je nutné řešit v případě převodu BD Instart na SVJ. Dokument předpokládá znalost dokumentu "Bytové družstvo versus Společenství vlastníků jednotek" vypracované správcovskou firmou First, který popisuje obecné principy fungování obou typů společenství a proces převodu.

## Vztah BD a MČ Kolovraty

Za účelem výstavby byla v roce 2002 podepsána "Smlouva o sdružení" mezi MČ Kolovraty a BD Instart specifikující mimo jiné podíl jednotlivých subjektů na společném majetku a způsob vypořádání po 20 letech od kolaudace. Ze smlouvy o sdružení a jejich dodatků číslo 1 až 4 vyplývá:

- majetek získaný výstavbou je po dobu 20. let ve spoluvlastnictví v poměru 51/100 pro MČ Kolovraty a 49/100 pro BD Instart
- MČ se zavazuje, bude-li odhlasováno čl. schůzí, učinit prohlášení vlastníků pro převod na SVJ
- BD Instart se stane vlastníkem bytových domů a garážového objektu E
- Převod na BD Instart bude bez finanční kompenzace vůči MČ Kolovraty
- MČ Kolovraty připadne byt D/103
- Převod na MČ Kolovraty bude bez finanční kompenzace vůči BD Instart
- BD se stane vlastníkem pozemků pod stavbami, zahrádky a předzahrádky, parkovací stání
- BD bude vlastníkem nájezdů ke garážím mezi A a nájezdům a sjezdů u garážového objektu E

Dále je v rámci Smlouvy o Budoucí smlouvě kupní v roce 2001 vypořádán převod spoluvlastnického podílu 22/100 všech pozemků (včetně zeleně) z MČ Kolovraty na BD Instart a to za kupní cenu ve výši 5 720 000 Kč. Dle dodatku č. 1 této smlouvy byla v roce 2002 tato částka MČ Kolovraty již zaplacená.

## Kolik SVJ bude v Mladotově ulici

SVJ sdružuje vlastníky bytových jednotek v daném objektu tzv. stavebním celku. Na základě vyjádření stavebního úřadu tvoří samostatný stavební celek tyto objekty:

- B1 (Mladotova 5 a 7)
- B2 (Mladotova 3 a 9)
- B3 (Mladotova 1 a 11)

- A1 a A2 s garážemi (Mladotova 4 a 6)
- A3 a A4 s garážemi (Mladotova 8 a 10)
- C (Mladotova 12, 14 a 16)
- D (Mladotova 2)
- E - garážový objekt

Dle vyjádření naší právní zástupkyně doktorky Surmíkové, nelze vytvořit jedno velké SVJ. Bude-li budoucí představenstva vzniklých SVJ považovat za výhodné, mohou mezi sebou uzavřít smlouvu o spolupráci.

## Co se převádí

Předmětem převodu je bytová jednotka a podíl na zastavěném pozemku. V případě bytů s předzahrádkou je součástí také odpovídající pozemek.

Smlouva o převodu je úplatná, cena převáděného majetku bude ve smlouvě odpovídat zaplaceným členskými vklady (prvotní členský vklad, další členský vklad, splátky úvěrové účasti A).

Součástí převodu **není** jakýkoliv převod **finančních prostředků** ani jiný majetek BD Instart. Převod fondů oprav bude nutno řešit pravděpodobně formou daru. Zde hrozí nutnost platit z takto poskytnutých prostředků daň darovací. Pro BD Instart je účelné tuto záležitost řešit až v době převodu. Do té doby se může změnit legislativa v této oblasti či její výklad.

## Likvidace BD

Obecně k likvidaci BD nemusí vůbec dojít. Převod jednotek do osobního vlastnictví je věc čistě dobrovolná a nelze nikoho nutit. SVJ a BD mohou vedle sebe existovat celá léta.

K likvidaci družstva lze přistoupit poté, kdy budou všechny jednotky v domě převedeny do vlastnictví členů. Členům družstva lze byty převést za podmínky, že budou mít uhrazeny všechny své závazky vůči BDI.

Ani po převodu všech jednotek do vlastnictví členů nemusí BDI vstoupit do likvidace.

Rozhodnutí o vstupu BDI do likvidace je zcela v kompetenci členské schůze. Vedle sebe mohou současně i po dlouhou dobu existovat SVJ vlastníků převedených jednotek a BDI, jehož majetek se samozřejmě zmenší převodem jednotek do vlastnictví členů.

## Koexistence

Situace, kdy část bytů je převedena do osobního vlastnictví a část je v majetku družstva, je řešeno založením SVJ, jehož členy jsou jednak členové družstva, kterým družstvo převedlo

jednotky, jednak družstvo jakožto vlastníků zbývajících jednotek, užívaných členy, kteří nemají bytové jednotky v osobním vlastnictví nemají. Správu domu převezme SVJ, které bude nově předepsaným způsobem založeno, a jehož členy budou vlastníci bytů převedených do osobního vlastnictví, a dále družstvo, které bude zastupovat členy družstva, kteří budou mít byty nadále v družstevním nájmu. Každý z vlastníků (vč. družstva) má při rozhodování shromáždění vlastníků jednotek takový počet hlasů, který odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech domu (rozhodující je tedy velikost vlastněného bytu/vlastněných bytů). Družstvu zůstane v kompetenci správa bytů v družstevním vlastnictví v rozsahu, v kterém nepřejde na společenství vlastníků jednotek, tj. dovnitř vůči členům družstva.

## Rozdělení/sdílení společného majetku

Velkou otázkou je, jakým způsobem dělit družstevní majetek, který nelze vztáhnout k bytu či domu. Jedná se zejména o zeleň, dětská hřiště a garážový objekt E.

Současné i předchozí představenstva zastávali názor, že pro členy družstva a budoucí členy SVJ je výhodné naložit s tímto majetkem následovně:

- Dětské hřiště - nabídnout MČ a bezplatně na ně převést
- Zeleň - ponechat ve společném vlastnictví BD resp. SVJ
- Garážové stání - ponechat ve společném vlastnictví BD resp. SVJ

Garážové stání je z určitého pohledu velmi specifické. Část členu BD má zde parkovací stání a část je vyhrazena pro návštěvy. Z tohoto pohledu se jeví jako nejvhodnější dát tento majetek do podílového vlastnictví všech budoucích SVJ. Tj. učinit z něj majetek všech SVJ a nikoliv tedy „jen“ majetek jednoho SVJ nebo vlastníků jednotek „jen“ některého SVJ. Tedy v praxi, každé SVJ by mělo mít podíl o velikosti 1/9 na garáži. Tyto SVJ pak mezi sebou uzavřou dohodu o společném užívání věci, s tím, že některá parkovací místa budou určena pro výlučné užívání konkrétních vlastníků jednotek (bývalými družstevníky) a ostatní místa budou jako doposud ponechána pro veřejnost. O dalším osudu garáží pak opět budou rozhodovat všechna SVJ za použití pravidel o nakládání s věcí ve spoluvlastnictví a dohodou o společném užívání. Dohoda o společném užívání by měla též upravit náklady na údržbu, opravy apod.

Spoluvlastnictví zeleně by bylo sdíleno na stejném principu jako garážový objekt E.