



Bytové družstvo

versus

Společenství vlastníků jednotek

## 1. Základní právní úprava

### **Bytové družstvo:**

Základním právním předpisem, který upravuje problematiku bytových družstev, je Zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“). Interní právní normou jsou pak stanovy, které si jednotlivá družstva přijímají. ZOK má vyšší právní sílu, je stěžejním předpisem. Stanovy družstva musí být v souladu se zákonem.

### **Společenství vlastníků jednotek (SVJ)**

Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) č. 89/2012 Sb. je základním právním předpisem, který celkově upravuje problematiku převodů bytových jednotek do vlastnictví a fungování Společenství vlastníků jednotek.

## 2. Převody bytů do vlastnictví členů družstva

### **Obecné**

Pokud se družstvo rozhodne převádět byty do vlastnictví, samo bytové družstvo rozhodne, zda převod bytu bude úplatný nebo bezúplatný. Fakticky členové družstva neplatí svému družstvu žádnou kupní cenu, protože již je splacena kupní cena budovy, kterou družstvo zakoupilo od původního vlastníka (např. příslušné městské části, obce). Doporučuje se formulovat smlouvu o převodu tak, aby bylo zřetelné, že převod je ve své podstatě úplatný, tj. ve smlouvě bude uvedena cena bytu (jako kupní cena). Bude to taková peněžitá částka, která byla již uhrazena každým členem družstva v minulé době, tj. před podpisem kupní smlouvy a to ve výši jeho podílu na původní kupní ceně domu (budovy), připadajícího na převáděný byt – jde o tzv. další členský vklad, který člen družstva již fakticky uhradil tím, že se podílel na kupní ceně budovy. Tento členský vklad člena družstva se proto bude uvádět jako kupní cena bytové jednotky, která již byla členem družstva zaplacená.

Pokud by cena bytové jednotky nebyla uvedena, mohl by být převod posuzován jako darování a pak by nabyvatel musel platit darovací daň. Obdobně to platí i u pozemku, pokud je ve

vlastnictví družstva a převádí se jeho příslušný spoluvlastnický podíl na členy družstva. Při převodu bude družstvo platit jen daň z převodu nemovitosti.

## **Postup**

- a) Vlastník budovy (tj. družstvo) musí nejprve uspořádat členskou schůzi, která rozhodne o tom, zda družstvo, jako právnická osoba a majitel domu, přistoupí k procesu převodů bytů do vlastnictví svých členů. Členská schůze rozhoduje (obvykle) nadpoloviční většinou přítomných hlasů. V zápisu ze členské schůze bude připojeno usnesení členské schůze, které bude formulovat, že došlo řádným hlasováním k rozhodnutí zahájit převody bytů do vlastnictví členů.
- b) Družstvo dále musí zpracovat dokument „Prohlášení vlastníka budovy“, kterým se v domě vymezují jednotlivé byty a nebytové prostory (jednotky) a popisují se též společné prostory domu. K sestavení Prohlášení vlastníka budovy je třeba zpracovat popisy bytů, nebytových prostor a společných částí domu s uvedením výměr jednotlivých místností, příslušenství a vybavením bytu. Zpracované Prohlášení vlastníka budovy je třeba vložit do katastru nemovitostí.
- c) Vlastník budovy zpracuje jednotlivé smlouvy o převodu jednotek. Podpisy smluvních stran musí být na smlouvách úředně ověřeny. Smlouvy musí obsahovat právní i obsahové náležitosti, které předepisuje právní řád a musí se předložit příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení vkladu do katastru nemovitostí. Teprve provedením zápisu vkladu vlastnického práva nového majitele (člena družstva) nabývá smlouva právní účinky.
- d) S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, musí převést na vlastníka jednotky (s převodem jednotky) i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Převod pozemku je součástí smlouvy o převodu jednotky.

### 3. Vznik Společenství vlastníku jednotek (SVJ)

SVJ lze založit buď vložением stanov do prohlášení vlastníka při podání na katastr nemovitostí nebo lze založit za účasti notáře se souhlasem všech vlastníků.

SVJ je právnickou osobou, která má působnost jen ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. V těchto věcech funguje podobně jako bytové družstvo. Po určitou dobu však v domě často budou fungovat dvě právnické osoby – Bytové družstvo a SVJ, a to až do doby, než budou všechny bytové jednotky převedeny do vlastnictví nebo než dojde k likvidaci družstva (která není ovšem povinná). O fungování těchto dvou právnických osob vedle sebe je třeba se dohodnout (je možno uzavřít dohodu i písemnou formou).

Prakticky situace bude taková, že nové SVJ se bude rozšiřovat o nové vlastníky tak, jak budou nabývat své bytové jednotky do vlastnictví, a původnímu bytovému družstvu budou bytové jednotky ubývat.

NOZ stanoví, že Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. První schůze shromáždění nastaví fungování SVJ (výši fondu oprav, jednotlivé zálohy na služby, případně zvolí nový statutární orgán). Tato schůze se musí konat za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství pořídí notářský zápis. Na této schůzi se schvalují nové stanovy, původní stanovy družstva nelze použít.

Družstvo vznikem SVJ automaticky nezaniká. Noví vlastníci mohou být i nadále členy bytového družstva. Výbor SVJ mohou tvořit i vlastníci, kteří vykonávali funkce v představenstvu družstva. Zákon nestanovuje žádný „zákaz konkurence“ členství v těchto dvou orgánech.

#### 4. Rozdíly mezi družstevním užíváním bytů a vlastnictvím bytů (výhody - nevýhody)

Je třeba si uvědomit, že v bytovém družstvu jednotliví členové družstva nejsou ještě majiteli svých bytů, nýbrž „jen“ jejich uživateli a byty užívají podle nájemní smlouvy (či dohody o užívání). Naproti tomu vlastník bytové jednotky ji užívá z titulu vlastnického práva.

Nelze jednoznačně říci, která forma bydlení a způsob užívání bytu či jeho vlastnictví je lepší nebo výhodnější. Obojí forma má své výhody a nevýhody.

##### **Vlastnictví bytové jednotky:**

- bytová jednotka je zapsána v katastru nemovitostí jako samostatná nemovitost patřící konkrétnímu vlastníkovi,
- bytová jednotka může patřit jedinému majiteli nebo být ve spoluvlastnictví několika osob (jak fyzických, tak právnických),
- hodnota (kupní cena) bytové jednotky ve vlastnictví je standardně vyšší než hodnota družstevního bytu,
- bytovou jednotkou lze bez problémů ručit např. při bankovním úvěru nebo půjčce (jako ručení nemovitostí) nebo ji dát do zástavy,
- vlastník bytové jednotky může s bytem volně nakládat – pronajímat ho, prodat, půjčit, vyměnit apod., a to vše bez souhlasu kohokoliv (nepotřebujete k tomu ani souhlas ani vyjádření SVJ),
- vlastník bytové jednotky v podstatě nemůže o svůj byt přijít, tj. nemůže z vůle cizího subjektu pozbyt své vlastnické právo (např. ho nelze vyloučit z SVJ ani když neplatí řádně platby za služby), s výjimkou nařízení exekučního prodeje
- při převodu bytu je třeba sepsat smlouvu (např. kupní či darovací) a podat návrh příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení zápisu vkladu do katastru nemovitostí – převod může trvat i několik měsíců v závislosti na rychlosti práce katastrálního úřadu
- vlastník bytové jednotky musí platit daň z nemovitosti
- vlastník hlasuje dle svého spoluvlastnického podílu na domě
- v určitých případech je při hlasování potřeba 100% hlasů, což může být problematické (zahraniční vlastníci, apod.).
- SVJ by mělo být technologickým celkem, bude se tak zpravidla jednat o jeden dům, nikoliv komplex domů/areál
- SVJ jako právnická osoba nesmí podnikat, pokud má nějaký příjem (pronájem střechy pro umístění antény operátora, ... ), je brán jako příjem vlastníků dle spoluvlastnických podílů a Ti si tento příjem sami daní

##### **Družstevní užívání (nájem bytu):**

- bytová jednotka nepatří jejímu uživateli, nýbrž majitelem bytu je družstvo (ne však jako vlastník jednotlivého konkrétního bytu, nýbrž jako majitel domu samotného),
- hodnota družstevního bytu je standardně nižší než hodnota bytu ve vlastnictví,

- družstevním bytem (stejně jako samotným členstvím v družstvu) lze omezeně ručit u banky, byt lze dát omezeně do zástavy, protože nepatří vlastnický člen družstva,
- uživatel bytu nemůže s bytem nakládat zcela volně – může sice převést své členství v družstvu, tj. družstevní podíl, a v rámci toho i nájemní právo k bytu, ale v takovém případě nejde o prodej a koupi, nýbrž o převod členství v družstvu,
- k podnájmu potřebuje člen družstva souhlas bytového družstva. Pronájem bytu bez tohoto souhlasu se považuje za porušení zákona (stanov),
- člen družstva může být v krajním případě z družstva vyloučen (porušuje – li své členské povinnosti – např. neplatí nájemné nebo platby za služby),
- člen družstva nemusí podstupovat proceduru zápisu převodu bytu do katastru nemovitostí, chce-li byt převést na jiného – stačí jen uzavřít smlouvu o převodu družstevního podílu a předložit ji družstvu (obsah smlouvy nepodléhá přezkoumávání katastrálním úřadem, ovšem ani bytovým družstvem)
- členská schůze rozhoduje většinou hlasů i o takových otázkách, které jinak podléhají u SVJ kvalifikované většině, tedy hlasování o určitých problematických věcech může být jednodušší,
- člen družstva neplatí samostatně daň z nemovitosti či daň z příjmů (daňové povinnosti má jen samotné družstvo).
- všichni členové družstva mají při hlasování jeden hlas se stejnou vahou, pokud stanovy družstva neurčí jinak

#### **Užívání bytu „nečlenem“ družstva:**

Je-li byt užíván osobou, která není/se nestala členem bytového družstva, užívání (nájem) bytu trvá nadále. Byt samotný zůstává vlastnictvím bytového družstva, není možné převést ho do vlastnictví nečlena bytového družstva. Obvykle až při likvidaci družstva bude řešena otázka vlastnictví (event. nájmu) bytu, užívaného nájemcem. Nájemce nemá právo hlasování u družstva.

### 5. Řešení problému u uživatelů (vlastníků) bytů

Řešení problémů na straně uživatelů či vlastníků bytů je různé u bytového družstva i u SVJ. Jedná se např. o problémové uživatele nebo vlastníky, kteří porušují své povinnosti řádně hradit náklady za užívání bytu (služby a fond oprav).

U bytového družstva lze postupovat podle stanov, které mohou obsahovat sankce proti problémovému nájemníkovi. Takového člena družstva lze v krajním případě i vyloučit z družstva s následným vyklizením bytu. Dluhy neplatičů lze pak vymáhat soudní cestou. Jestliže takto dojde k uvolnění družstevního bytu, lze takový byt přidělit jiné osobě a družstvo za byt může získat finanční plnění.

V SVJ nelze vlastníka vyloučit z SVJ. Vymáhat dluhy lze soudní cestou, přestupky proti občanskému soužití lze řešit s policií, event. s městskou částí či soudem. Vlastníka bytu (až na výjimky) nelze zbavit vlastnického práva k jeho bytové jednotce. SVJ jako právnická osoba nic nevlastní, proto nemůže získat uvolněný byt do svého vlastnictví.

## 6. Platby spojené s užíváním (vlastnictvím) bytu

Členové družstva platí nájem, avšak toto nájemné není skutečným nájemným ve smyslu klasické úhrady za to, že člen družstva má právo užívání bytu, nýbrž nájem je spíše pracovní název pro částku, kterou člen družstva platí jako splátku kupní ceny domu a částku na fond oprav (popř. jiné fondy družstva). Člen družstva kromě nájemného hradí též poplatky za služby, spojené s bydlením.

Členové družstva platí zálohově příspěvek do fondu oprav a poplatky za služby, spojené s bydlením, případně anuitu a jiné fondy.

Vlastník bytové jednotky musí platit příspěvky na opravy a údržbu domu (fond oprav) a poplatky za služby spojené s bydlením. Platby se, stejně jako u členů bytového družstva, platí zálohově.

## 7. Ostatní

Zákonem ani jiným předpisem (pokud toto neurčují přímo stanovy BD) není stanoven minimální počet bytů, které budou do vlastnictví převedeny, resp. výlučné rozhodnutí o vymezení jednotek a jejich převodu do vlastnictví člena družstva je v kompetenci členské schůze, která zároveň může stanovit konkrétní podmínky převodu – např.:

- a) členská schůze souhlasí s vymezením jednotek a jejich následným převodem do vlastnictví pouze těm členům družstva, kteří o to projeví zájem,
- b) členská schůze souhlasí s vymezením jednotek a jejich následným převodem do vlastnictví členů družstva, převedeny budou všechny jednotky v domě
- c) členská schůze souhlasí s vymezením jednotek a jejich následným převodem do vlastnictví členů družstva, jednotky budou převedeny tehdy, až představenstvo BD obdrží x žádostí o převod... atd.

To znamená, že o převodu rozhoduje členská schůze nadpoloviční většinou členů družstva a členská schůze může zároveň stanovit podmínky převodů.

Na převod jednotky není zákonný nárok, takže člen družstva může o převod požádat, ale pokud členská schůze vymezení jednotek a převody do vlastnictví neodsouhlasí, musí toto respektovat (podvolit se rozhodnutí většiny tak jako u jiných projednávaných záležitostech).

I přes odsouhlasení převodu bytových jednotek do vlastnictví členskou schůzí, se převod nemusí neuskutečnit - např. z důvodu nečinnosti představenstva při převodech bytů nebo neplněním členských povinností jednotlivých uživatelů, ke kterým patří zejména úhrada měsíčních záloh.