

Navrhovaný postup v procesu převodu bytů do osobního vlastnictví a souvisejících úkonech

Stanovy BD Hekrova 818 – 821 hovoří o závazku převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví:

Článek 3

Předmět činnosti družstva

- 3.1. d) zajištění převodu bytů v domě do vlastnictví členů družstva, a to v období po splnění podmínek kupní smlouvy o prodeji domu z majetku obce do majetku družstva.

Na ČS 19. 6. 2019:

1. **členská schůze BD usnesením (ne)schválí záměr převodů bytových jednotek zájemcům** (členům BD). Umožnění převodu bude podmíněno podpisem transparentní smlouvy o převodu bytové jednotky, ve které budou jasně stanoveny podmínky pro převod (zejména vypořádání závazků členů BD vůči BD). Hlasování probíhá dle ZOK (§750. odst. 3) a Stanov BD Hekrova 818 – 821 (článek 22. 2. (j)). Pro hlasování je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů.

Návrh usnesení: Členská schůze se usnesla na zahájení procesu převodu bytových jednotek zájemcům z řad členů BD Hekrova 8181 – 821 do osobního vlastnictví a po splnění potřebných podmínek souhlasí s převodem bytových jednotek zájemcům z řad členů BD Hekrova 818 – 821. Potřebnými podmínkami se rozumí splnění všech právních náležitostí, které tento proces vyžaduje, zejména vytvoření Prohlášení vlastníka nemovitosti, vložení Prohlášení vlastníka nemovitosti do Katastru nemovitostí, podpis Smlouvy o převodu bytové jednotky do osobního vlastnictví mezi BD Hekrova 818 – 821 a jednotlivými zájemci z řad členů BD Hekrova 8181- 821 a vložení těchto smluv do Katastru nemovitostí. Smlouva o převodu bytových jednotek mezi BD Hekrova 818 – 821 a zájemci z řad členů BD Hekrova zejména zajistí vypořádání vzájemných závazků obou smluvních stran.

2. **ČS schválí rozpočet na akci**, určí, kdo bude platit které náklady spojené s převodem jednotek (zda BD či individuálně jednotliví členové či kombinovaně)

Obvyklé výdaje spojené s „transformací BD na SVJ“

- zaměření domu pro účely prohlášení vlastníka (může teoreticky provést kdokoliv, pokud vyhoví požadavkům dle ust. § 2-6 nař. vl. 366/2013 Sb.)
- sepsání a vklad Prohlášení vlastníka
- ověřování podpisů (počet všech vlastníků + na každý dokument podpis statutárních orgánů BD dle podpisového vzoru)
- kolky k návrhům na vklad (minimálně počet bytů + 1 na vklad prohlášení)
- návrh stanov SVJ
- notářský zápis
- poplatek za zápis SVJ do obchodního rejstříku 6.000,- Kč (při přímém zápisu přes notáře 2.700,- Kč)
- vzorová smlouva o převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví
- návrhy na vklad (podle počtu bytů)
- další potřebné podklady a výdaje dle konkrétní situace (dohody o ukončení členství, plné moci, posouzení existence členství...)

3. **ČS ustanoví pracovní skupinu**, která bude pověřena přípravou procesu převodu bytových jednotek

Náplní pracovní skupiny bude zajištění úkonů, které je nutné učinit pro to, aby byl převod právně možný. **Před samotným převodem bytových jednotek do osobního vlastnictví členů BD, je třeba:**

- **zaměřit dům** pro účely přípravy prohlášení vlastníka (dokument, který popisuje celý dům a je nutný pro prodej samostatných bytů)
- nechat vypracovat **prohlášení vlastníka**,
- připravit **vzor smlouvy o převodu družstevních bytů** do osobního vlastnictví
- zajistit **návrh stanov společenství vlastníků** a předběžně zajistit organizaci (kdo chce převod provést, kdo přesně je členem, potřebné aktuální údaje členů, plné moci...),
- zajistit **vložení prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí**, čímž se dům rozdělí na jednotlivé byty (přesněji jednotky, protože se může jednat i o nebytové prostory)

Další potřebné kroky k převodu bytových jednotek do OV a následnému vzniku SVJ

- podpis nejméně tří smluv o převodu a jejich vklad na katastr nemovitostí
- po převodu prvních bytů musí BD a noví vlastníci u notáře přijmout stanovy a zvolit výbor SVJ (předsedu SVJ), čímž je SVJ založeno. Také by měli odsouhlasit výše příspěvků na správu domu a pozemku („fondy oprav“),
- po zápisu SVJ do obchodního rejstříku lze přistoupit k převodu bytu z družstevního do osobního vlastnictví u všech dalších bytů

Spoluexistence SVJ a BD

Po určitou dobu budou zároveň existovat SVJ a BD. A t i přesto, že by se čekalo na převod do OV až do doby, kdy budou souhlasit a budou připraveni tak učinit všichni členové BD.

1. Nelze nikoho nutit žádat o převedení bytu do OV. Stejně tak by ale neměl být upírán nárok členů BD na převod bytů do OV.
2. POZOR! Převedením bytových jednotek do OV **nezaniká** členům BD automaticky členský podíl v BD!
3. BD stále disponuje 3 bytovými jednotkami bez členských podílů členů BD. Tyto jednotky bude třeba odprodat či převést do OV. Dříve není možné BD zrušit. Může s také jednat o nebytovou jednotku o ním bylo rozhodnuto, že prozatím nebude převeden do spoluvlastnictví členů BD), vlastníci jednotek nadále zůstali členy BD a družstvo jako vlastník této jednotky plní úlohu pronajímatele jednotky a spravuje ji, přičemž o těchto vnitřních záležitostech BD rozhodují orgány BD, především pak členové družstva na členské schůzi.
4. BD zaniká až po vypořádání likvidačního zůstatku a podání návrhu na likvidaci k příslušnému soudu.