

Často kladené otázky v souvislosti s převodem bytových jednotek do OV a následným vznikem SVJ.

Proč chce být někdo vlastníkem bytové jednotky?

podstata je zejména ekonomická – možnost ručit bytem za hypotéku

- snadnější rekonstrukce (v mezích zákona)
- snadnější pronájem (v mezích zákona)
- zhodnocení investic vložených do rekonstrukce bytu
- obrana proti postupnému uvolňování regulovaného nájmu
- 3. 1. d) Stanov BD Hekrova

Proč se musí BD transformovat na SVJ?

Pojem „transformace“ bytového družstva na sdružení vlastníků jednotek je velmi zavádějící. Nedojde totiž k žádné změně bytového družstva (BD) na společenství vlastníků (SVJ). BD existuje i nadále, pouze převede byty ze svého vlastnictví do vlastnictví svým členům. Z BD tak postupně (třeba i v řádu desetiletí) vznikne prakticky prázdná skořápka, kde obvykle nezůstává žádný relevantní majetek. Během převodů však BD samo nezanikne a automaticky ani nezaniká členství jednotlivým členům BD, přestože je již byt (přesněji jednotka) v jejich vlastnictví. Vedle BD vznikne nová právnická osoba, a to SVJ. SVJ musí být založeno (NOK § 1198):

(1) Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.

SVJ a je to zcela samostatný subjekt – nepřebírá od BD vůbec nic (ani peníze, ani smlouvy, ani úvěry, ani nastavení plateb do fondů), některé věci dokonce ani převzít nesmí. **Po určitou dobu existují vedle sebe BD a SVJ.**

Rozhodování o správě domu, službách, opravách a rekonstrukcích v domě bude po přechodu do OV prakticky nemožné!

Velkou roli hrají Stanovy SVJ. Lze jimi vymezit konkrétní situace, např. havarijní stavy apod. Valné shromáždění rozhoduje přijetím usnesení, které se řídí hlasováním členů SVJ. V drtivé většině případů se rozhodnutí přijímá většinou hlasů přítomných vlastníků na shromáždění, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet. Podle § 1206 odst. 1 NOZ, má každý vlastník jednotky tolik hlasů, kolik odpovídá jeho podílu na společných částech. Shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, je usnášeníschopné, pokud jsou na něm přítomni vlastníci jednotek, kteří mají součtem více než 50% hlasů počítáno podle podílů. **K přijetí usnesení shromáždění je třeba většina hlasů přítomných vlastníků, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet.**

Následkem převodů bytových jednotek do OV bude docházet k nekontrolovatelným stavebním úpravám bytových jednotek, což ohrozí bezpečnost a statiku domu.

Ne. Opět lze vymezit Stanovami a zejména je třeba řídit se § 1183

(1) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

(2) Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

V BD je možné si snadno poradit s nepřízpůsobivými členy, zejména s neplatiči. V SVJ to nejde.

Podle občanského zákoníku (§ 1200, bod 2 a dále) mají společenství povinnost ve svých stanovách upravit pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb. Ve stanovách je tedy ukotvit jaké příspěvky a obdobné platby jsou členové SV povinni platit, jakou formou a v jakých lhůtách. Je rovněž třeba stanovit, jakým způsobem bude postupováno proti vlastníkům, kteří se ocitnou v prodlení.

Řešení:

1) upomínka s výzvou k plnění

2a) žaloba na plnění - Kromě povinnosti zaplatit dlužnou částku vznikne vlastníkovu povinnost hradit úroky z prodlení a rovněž náklady soudního řízení. Nezaplatí-li - exekuce

2b) Notářský zápis s doložkou vykonatelnosti

poslouží v případě potřeby jako exekuční titul, aniž by se toto společenství muselo domáhat svého práva u soudu. Zmiňovaný notářský zápis může mít dvě podoby. Jednak může mít formu dvoustranného právního jednání, tedy dohody mezi společenstvím a jeho členem, ve které se povinný zaváže k zaplacení peněžitého dluhu v určité lhůtě, určitým způsobem (tedy i formou splátek), přičemž za předpokladu, že povinný nezaplatí řádně a včas, k čemu se zavázal, udělí v notářském zápisu souhlas, aby se tento použil jako exekuční titul pro nařízení exekuce na majetek povinného.

Jednak může mít formu jednostranného právního jednání dlužníka. Není tedy nutné, aby takový notářský zápis podepsal za společenství statutární orgán. K notáři se tedy může dostavit pouze dlužník.

Společenství, které přiměje svého člena k tomu, aby přistoupil na sepsání tohoto notářského zápisu, dosáhne především jisté formy zajištění své pohledávky, neboť tento zápis mu **poslouží bez dalšího jako exekuční titul**, s nímž se může obrátit na jakéhokoli exekutora s **návrhem na nařízení exekuce na majetek povinného**. Společenství pak nemusí absolvovat složitý proces uplatňování své pohledávky před soudem.

Výhody a nevýhody osobního vlastnictví bytové jednotky

Byt v osobním vlastnictví	Družstevní byt
Nakládání s bytem	
Jste vlastníkem, vaše vlastnictví je zapsáno v katastru nemovitostí. S bytem tedy můžete nakládat libovolně.	Vlastníkem bytu je družstvo, jako jeho člen jste pouze nájemce bytu. Nakládání s bytem tak má svá omezení.
Byt můžete prodat bez jakýchkoli omezení.	Bez souhlasu družstva můžete převést členství v bytovém družstvu s právem na nájem bytu na dobu neurčitou.
Při prodeji dosáhnete vyšší cenu, kupující však platí daň z převodu nemovitosti (4 %).	Při převodu družstevního podílu se neplatí daň převodu z nemovitosti.
Byt můžete pronajímat bez jakýchkoli omezení.	K podnájmu potřebujete souhlasu družstva (především, pokud v bytě nebydlíte).
Byt může být ve spoluvlastnictví více osob, nemusí to být pouze manželé.	Společnými členy družstva a společnými nájemci bytu mohou být ze zákona manželé, stanovy mohou vyloučit spoluvlastnictví družstevního podílu jinými osobami než manžely.
Každé společenství vlastníků jednotek má ze zákona také své stanovy, jejich dodržování lze vymáhat cestou občanskoprávní.	Každý člen družstva je povinen řídit se stanovami družstva. Jejich nedodržování je důvodem k vyloučení z družstva. Členové neručí za závazky družstva. Uhrazovací povinnost člena nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.
Vymáhání finanční pohledávky společenství vlastníků vůči vlastníkovi jednotky je možné soudní cestou. Po nabytí právní moci rozsudku proti dlužníkovi vznikne ze zákona k jeho bytu všem ostatním vlastníkům zástavní právo.	Vymáhání finanční pohledávky družstva vůči svému členovi (dlužný nájem, úhrada způsobené škody apod.) je možná standardní soudní cestou končící až případnou exekucí na majetek dlužníka. K tomu přistupuje v praxi více využívaná hrozba výpovědi nájmu bytu a vyloučení z družstva.
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 přítomných hlasů podle podlahové plochy jednotek 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.

Platby	
<p>Neplatíte nájem. Platíte povinné platby:</p> <ul style="list-style-type: none"> – za služby (elektřina, plyn, vodné, stočné), určené podle velikosti vašeho bytu a podílu na společných částech domu, – poplatky spojené se správou domu, – příspěvek na fond oprav. 	<p>Platíte nájem, jehož součástí jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> – poplatky za služby (elektřina, plyn, vodné, stočné apod.), – poplatky spojené se správou domu, – příspěvek na fond oprav – a případně i splátka anuity. <p>Výše je určena podle velikosti vašeho bytu.</p>
Platíte daň z nemovitosti.	Daň z nemovitosti platí družstvo.
Opravy, rekonstrukce	
<p>Bez souhlasu třetí osoby můžete byt vnitřně upravovat a rekonstruovat. 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.</p>	<p>I když rekonstruuji byt na vlastní náklady, potřebujete souhlas družstva.</p>
Ostatní	
Velikost vašeho hlasu je dána velikostí bytu a podílu na společných částech domu.	Jako člen družstva máte jeden hlas.
Za dluhy společenství vlastníků ručíte v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.	Družstvo zodpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem, tedy i „vaším“ bytem.
Evidence vlastnictví je vedena v katastru nemovitostí.	Družstvo eviduje členy družstva a osoby bydlící v bytech .

Který typ vlastnictví bytu je tedy "lepší"?

„V zásadě jsou s nájmem družstevního bytu spojena obdobná práva a povinnosti jako v případě bytu v osobním vlastnictví. Ovšem, jak je zřejmé z výše uvedených řádků, rozdíly mezi družstevním a vlastním bytem přece jen existují. Při rozhodování, zda přijmout nabídku na převod bytu od družstva a stát se jeho vlastníkem, nebo zda zůstat v družstvu s družstevním podílem, vážícím se k bytu, záleží hlavně na tom, co od vlastnictví bytu očekáváte. Pokud chcete byt pronajímat (tzn. máte jej jako investici), je lepší pořídit si byt vlastní. V případě, že budete v bytě bydlet, lze uvažovat o obou variantách. Osobní vlastnictví je z hlediska nakládání s majetkem jednodušší, majitel si v rámci dodržování dobrých mravů (tzn. pokud svým konáním neomezuje ostatní vlastníky) může dělat de facto cokoli a prakticky každý den si může prostřednictvím internetu kontrolovat, zda se s jeho vlastnictvím bytu něco neděje a včas tomu zabránit.“

Ke dni 8.2.2019 zpracoval JUDr. Milan Kaňka