

Bytové družstvo x Společenství vlastníků jednotek

1. Převod bytů do vlastnictví, vznik společenství vlastníků jednotek

Předem je třeba uvést, že bytové družstvo (pokud se nejedná o družstva na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní finanční podpora - tzv. lidová bytová družstva nebo stavební bytová družstva) nemá ze zákona žádnou povinnost převádět byty do vlastnictví současným družstevníkům. Toto musí rozhodnout členská schůze minimálně nadpoloviční většinou hlasů (případně jinou většinou, pokud je toto upraveno ve stanovách). A naopak nikdo nemůže být nucen k převodu bytu do vlastnictví.

Předpokladem pro zahájení procesu je provedení výmaz předkupního práva ve prospěch města (splacení kupní ceny domu). Pokud existuje k budově zástavní právo (např. úvěr) bude u každé jednotky toto zástavní právo zaznamenáno.

Prvním krokem je zpracování prohlášení vlastníka budovy. Vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí bude bytový dům „rozdělen“ v katastru nemovitostí na jednotlivé jednotky (v současné době je v katastru nemovitostí zapsán jako celistvý objekt). Poté následuje převod bytů do vlastnictví současných členů družstva – nájemců.

Převod je uskutečněn za účetní hodnotu jednotky jako bezplatný s tím, že jednotliví družstevníci jsou s družstvem vyrovnáni (platili příspěvky na splátky kupní ceny domu). Převod vlastnictví bytu a garáže je v tomto případě osvobozen od daně z převodu nemovitostí. Převod vlastnictví části pozemku osvobozeno není – je třeba nechat zpracovat úřední odhad ceny pozemku a z převodu zaplatit daň 3% (platí převodce).

Společenství vlastníků jednotek vzniká automaticky ze zákona, původní vlastník budovy vzniku společenství nemůže zabránit. Společenství podle zákona vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí v pořadí 3. vlastníkově (prvním vlastníkem je původní majitel - družstvo). Po vzniku společenství vlastníků dává zákon lhůtu 60 dní na svolání první schůze shromáždění vlastníků jednotek. Tuto schůzi svolává původní vlastník budovy, tedy družstvo. Náplní první schůze shromáždění společenství vlastníků je: 1) schválení stanov společenství vlastníků, 2) volba orgánů společenství (výbor společenství nebo pověřený vlastník) Na této schůzi musí být přítomen notář, který pořídí notářský zápis o průběhu schůze, schválení stanov a volbě orgánů společenství.

Celkové náklady na převod bytů do vlastnictví (včetně všech poplatků úřadům) se pohybují podle náročnosti mezi 6 - 10 000,- Kč na jednotku. Tyto náklady obvykle hradí budoucí vlastníci jednotek. Pokud jsou převedeny všechny jednotky a družstvo tedy již nemá žádný majetek, následuje finanční vypořádání a likvidace družstva. Náklady na likvidaci se pohybují přibližně mezi 8 - 15 000,- Kč

Doporučujeme převod všech jednotek v domě najednou (nikoliv postupně) – předejde se mnoha komplikacím, výrazně nedoporučujeme ponechávat některé jednotky ve vlastnictví družstva – tím by vedle sebe musely existovat dva právní subjekty, což znamená další náklady na vedení účetnictví a další zbytečné komplikace.

2. Orgány a rozhodování

Při hlasování, na rozdíl od bytového družstva, kde každý člen družstva měl obvykle jeden hlas, je rozhodující spoluvlastnický podíl na společných částech domu (vyjádřený jako podíl velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě).

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství. Stanovy určují, kdy je zapotřebí 3/4 souhlasu.

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby (§ 85 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 83/1998 Sb.) a o změně stavby (§ 54 a násl. zákona č. 50/1976 Sb.) je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy (§ 139b odst. 3 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb.) a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. 100% souhlas neplatí pro nutné havarijní opravy (např. spadne střecha apod.)

Orgány společenství jsou: shromáždění vlastníků, výbor nebo pověřený vlastník a kontrolní komise. Výbor musí mít alespoň 3 členy, místo výboru zákon umožňuje zvolit tzv. „pověřeného vlastníka“ z řad vlastníků, který může zastupovat společenství samostatně. Kontrolní komise není povinností, nicméně doporučuje se její ustavení.

Nařízením vlády jsou vydány vzorové stanovy SVJ, neobsahují však některé pro chod SVJ podstatné detaily, je proto třeba věnovat náležitou pozornost jejich úpravě.

3. Možnosti nakládání s bytovou (nebytovou) jednotkou

Na rozdíl od bytového družstva, kde jsou jednotky ve vlastnictví družstva a členové družstva jsou pouze nájemníky bytového družstva, vlastníci bytů (nebytů) jsou skutečně v katastru nemovitostí zapsáni jako vlastníci jednotky a s jednotkou mohou nakládat dle vlastního uvážení (tj. volně s ní obchodovat či ji pronajímat).

Na druhou stranu tato skutečnost přináší vlastníkovi jednotky také další povinnosti – daň z nemovitosti již neplatí družstvo, ale vlastník jednotky sám. Také zatímco při převodu členských práv a povinností a práva nájmu k družstevnímu bytu se neplatí žádné daně, pokud prodáváte byt ve vlastnictví, musíte samozřejmě zaplatit daň z převodu nemovitosti (3%).

Všechny poruchy, které se stanou v bytě, jdou k tíži vlastníka. Např. pokud bude nařízeno zákonem zrekonstruovat elektroinstalaci, zatímco v družstvu by rekonstrukci muselo zaplatit družstvo, pokud máte byt ve vlastnictví, je to Vaše povinnost.

Společenství platí pouze opravy hlavních rozvodů a společných částí domu.

4. Finance

Společenství vlastníků jednotek je nevýdělečná organizace vedoucí účetnictví (dříve „podvojně účetnictví“), obvykle nemá žádný majetek, pouze spravuje peněžní prostředky vlastníků potřebné na správu domu a pozemku. Veškeré platby jsou prováděny způsobem zálohy, pokud společenství nemá příjem (například z pronájmu svého majetku = musí být v katastru zapsán jako majetek společenství), nepodává daňové přiznání.

Společenství může vlastnit jednotky a pronajímat je. Jako vlastník jednotky by muselo být v katastru zapsáno společenství (nikoliv jednotliví vlastníci) a společenství by tuto jednotku pronajímalo. Příjem by pak zdaňovalo přímo společenství (daňové přiznání by se podávalo za společenství).

Pokud má společenství příjem ze společných částí domu (např. pronájem reklamní plochy na domu, anténa), nebo pokud je jednotka zapsána v katastru jako spoluvlastnictví členů společenství, rozděluje tento příjem mezi své členy a ti tento příjem musí uvést ve svém daňovém přiznání (potom by společenství daňové přiznání nepodávalo).

Spolu s vlastnictvím jednotky je na vlastníka převeden i podíl na společných částech budovy. Vlastník je ze zákona povinen formou zálohy přispívat na správu společných částí domu v rozsahu svého spoluvlastnického podílu. Výši plateb určuje shromáždění vlastníků.

Náklady na správu domu a pozemku (dnešní platby do fondu oprav, pojištění, správa domu aj.) jsou vždy na konci roku vyúčtovány všem vlastníkům podle jejich spoluvlastnických podílů. Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu (fond oprav) se nikdy s vlastníky nevyrovnává (přeplatky se nevrací), nýbrž zůstatek se převádí do následujícího roku. Ostatní zálohy (pojištění, správa domu aj.) se mohou s vlastníky vyrovnávat jako součást vyúčtování služeb, nebo se s nimi může zacházet jako s fondem oprav (záleží na dohodě vlastníků).

Již několik let se připravuje nový zákon o vlastnictví bytů. V současné době (březen 2006) projednává Poslanecká sněmovna vládní návrh zákona, vzhledem ke stádiu projednávání nepředpokládáme, že by byl návrh schválen v tomto volebním období.