

Bytové družstvo Provazníkova 52,54,56  
Brno, Provazníkova 54, okres Brno-město, PSČ 61300  
k rukám předsedy představenstva, pana Mgr. Marka Vičara

V Brně dne 6.6.2018

**Věc: Převod jednotek do vlastnictví - Bytové družstvo Provazníkova 52,54,56**

Vážený pane předsedo,

obdržela jsem Vaše dotazy ohledně převodu jednotek do vlastnictví členů družstva, které níže zodpovídám. Dotazy jsou vyznačeny tučně, NOZ je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ZOK je zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích.

- 1. Právní výklad k právu člena na uzavření smlouvy o převodu jednotky do svého vlastnictví a povinnosti BD tomuto právu vyhovět. Jde o čl. 9, odst. h) stanov bytového družstva. Ze strany některých bylo totiž na schůzi zpochybněno toto právo resp. povinnost ze strany BD tomuto právu vyhovět. Je potřeba podat členům jasné odborné vysvětlení, jestli (a na základě čeho) je povinnost BD vyhovět tomu zmíněnému žadateli a převést mu jednotku do vlastnictví. Dále také jestli je toto jasně dané stanovami (nebo jinými právními předpisy), nebo je to předmětem rozhodování a schvalování členské schůze.**

Současná právní úprava nemá pro BD vašeho typu žádnou povinnost převodu jednotek členům, ani lhůtu.

Ve vašem případě se opravdu jedná o povinnost na základě úpravy ve stanovách - čl. 9 odst. 1 písm. h). Stanovy dávají povinnosti i práva (člen má právo podílet se na výhodách poskytovaných družstvem a je povinen dodržovat stanovy - § 575 ZOK). Vzhledem k této formulaci stanov zde ani není prostor pro to, aby převod schvalovalo představenstvo, nebo členská schůze. Člen tedy má právo na převod, pokud splní dané podmínky. Pokud by mu nebylo vyhověno, mohl by se zde domáhat svých práv i soudně. Není dána lhůta, takže "přiměřená", nemělo by to být déle, než půl roku, spíše do tří měsíců.

V případě převodu bytů je vhodné nejdříve schválit vzorovou smlouvu o převodu bytu do osobního vlastnictví a tu dále používat pro všechny členy.

Dodatečnou změnou stanov nyní už nelze ovlivnit podanou žádost, samozřejmě kromě toho, že by ji člen dobrovolně stáhl.

- 2. Popsat možné varianty postupu převodu jednotek resp. přechodu BD na SV konkrétně v našem domě. Vysvětlit členům jaké máme možnosti, např.:**

- Převést pouze tu jednu jednotku a (prozatím) dále nepokračovat. Co by to znamenalo a jak by to prakticky fungovalo? Zda by ta osoba byla současně vlastníkem své jednotky a současně členem družstva? (např. aby se mohla účastnit schůzí, hlasování atd.)**

Ano, je to možná varianta. Vzniká tam ale teoreticky podobná situace, jako kdyby už existovalo SV.

Osoba může být současně vlastníkem jednotky a členem BD, ale nelze jí to přikázat - členství v BD může kdykoliv ukončit. Nelze této osobě ani účtovat nájem, protože již nebude nájemcem.

BD se automaticky ze zákona stane správcem (§ 1192 NOZ), neboli osobou odpovědnou za správu domu. BD si uvnitř řeší svoje věci a navenek (vztah mezi BD a vlastníkem bytu) se použijí přiměřeně ustanovení týkající se SV. Není to praktické uspořádání a v tomto období vzniká obvykle nejvíce nejasností a účetních potíží.

- **Jak by to bylo, kdyby se převedlo více jednotek a fungovalo by BD a SV vedle sebe. Kdy přesně vznikne SV? Je to při převodu 2. jednotky (tj. třetí vlastník)? V jaké chvíli musí být SV skutečně reálně založeno (stanovy, výbor, rejstřík, účetnictví atd.)? A kdy SV přebírá správu domu? - Je to vše ihned po převodu 2. jednotky nebo až po získání podílu > 50% ?).**

Za současné právní úpravy vznikne SV až zápisem do obchodního rejstříku, předtím provádí správu domu většinový vlastník, ve vašem případě BD (§ 1192 NOZ). SV se ujme správy ve chvíli, kdy SV vznikne. SV tedy vlastně zastřeší celý dům, v rámci kterého budou různí vlastníci. Jedním z vlastníků bude i BD. Je to podobné, jako kdyby jeden z bytů vlastnilo nějaké s.r.o., které si také uvnitř řeší svoje věci - v takové pozici bude i BD. SV musí být založeno ve chvíli, kdy jsou v domě 3 rozdílní vlastníci (nad 5 bytů/jednotek máte). Takže může BD převést 1, nebo 2 byty, následně je potřeba založit SV a pak teprve pokračovat v převodech.

V historii byly různé verze, pro vaši situaci platí tato.

- **Nebo je nejlepší varianta "tlačit" na převod všech jednotek v co nejkratší době a BD potom co nejrychleji zlikvidovat?**

Ano, to je nejlepší varianta. Klientům doporučuji, že pokud se již pustí do převodů, je ideální co nejdříve provést všechny převody, následně BD zlikvidovat. Někdy to není možné, ale čím kratší doba, tím jednodušší a levnější. Po určitou dobu budou vedle sebe existovat BD a SV a v obou je třeba plnit všechny předepsané formalities tzn. zvolené statutární orgány, pravidelné schůze, účetní závěrky...

3. **Obecnější porovnání hlavních rozdílů mezi vlastnickým a družstevním bydlením, a to jak z pohledu jednotlivce (člena BD/vlastníka), tak celku (družstvo/společenství vlastníků), např.**

- **Nakládání s bytem**

V BD je možnost regulace podnájemníků, kdežto u SV nelze souhlas s pronájmem žádat. Převod družstevního podílu i převod vlastnictví bytu nelze omezit a nezáleží to na BD a SV. Je to stejné.

Výhodou SV je jednodušší získávání hypoték pro členy - ve vašem případě je to ve stanovách zakázáno, ale některé banky toto umí vyřešit/chtějí obejít a reálně k zástavě stejně dojde, jen je to složitější.

Výhodou BD je, že nový člen automaticky přebírá kompletní dluhy po původním členovi. V SV je to pouze za určitých podmínek, které se obvykle nedaří naplnit - pokud se člen SV chce vyhnout, není to problém.

Nelze v SV zakázat spoluvlastnictví.

- **Daňové povinnosti po převodu do vlastnictví (daň z nemovitosti, daň z nabytí nemovitosti atd.)**

Daň z nabytí věcí nemovitých (dříve jako daň z převodu) - za byt se neplatí (osvobození podle § 8 zákonného opatření senátu 340/2013 Sb.), ale za podíl na pozemku se platit bude ve výši 4% z hodnoty pozemku. Brno aktuálně již nemá cenovou mapu, ale do 31.8.2017 to bylo cca 3.500,- Kč/1 m<sup>2</sup>, celkem cca 4.780.000,- Kč. Tady bych doporučovala nechat udělat znalecký posudek a daňová přiznání dělat podle nich. Každý vlastník samozřejmě platí ve výši podílu takže například k bytu č. 1263/1 by byla daň cca 23.000,- Kč.

Daň z nemovitosti - v současné době ji platí BD za celý dům a pozemky, po převodu bytu si za každý byt bude platit zvlášť vlastník tzn. podá si do konce následujícího ledna daňové přiznání a každý rok do května mu bude chodit složenka

Daň z příjmu - tohoto převodu se netýká

- **Spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku**

V BD reálně neexistuje spoluvlastnictví společných částí domu, protože BD je vlastníkem celého domu. To platí, i když je již vymezeno prohlášení vlastníka a BD je stále jediným vlastníkem bytů.

Spoluvlastnictví společných částí nastává až v okamžiku, kdy se převede některý byt do vlastnictví člena.

Společné části jsou definovány v prohlášení vlastníka (střecha, fasáda, vnitřní chodby...). Jakmile vznikne SV, tak o těchto částech se rozhoduje na shromáždění a jsou to ty části, které SV spravuje - například o opravě střechy rozhodne SV na shromáždění a také se to zaplatí ze společných peněz SV.

- **BD vs. SV - rozhodování, orgány, hospodaření, případně vzorové stanovy SV**

SV nemůže použít mechanismus svolání náhradní schůze, takže pokud na shromáždění SV chodí méně jak 50% hlasů, dojde prakticky k rozhodovací paralýze.

Častý problém SV je, že se nenajde nikdo, kdo by chtěl být členem výboru - na druhou stranu oproti BD je možné, aby členem výboru SV byl i nečlen, což je naopak výhoda SV. V BD je větší autonomie rozhodování představenstva o výši plateb, v SV je potřeba vše alespoň rámcově schvalovat shromáždění (schválí částku a klíč k rozúčtování mezi vlastníky), takže měnit předpisy třeba dvakrát ročně příliš nedoporučuji kvůli administrativní zátěži.

V SV není nikdy ze zákona potřeba změna stanov se souhlasem 100%. Zároveň ale pokud se mění prohlášení vlastníka, může se stát, že souhlas 100% bude třeba a toho se těžko dosahuje ve větších domech. Takže v BD se těžko mění stanovy (v části týkající se práv nájemců) a v SV se těžko mění prohlášení vlastníka.

Orgány mají podobnou strukturu, u SV je větší volnost (kontrolní orgán nemusí být nikdy, jednočlenný statutární orgán není vázán na počet členů SV).

Při rozhodování v BD se počítá, že má každý člen jeden hlas, u SV je váha hlasu podle velikosti bytu (odpovídá podílu na společných částech domu) - čím větší byt, tím větší váha hlasu.

Přesná pravidla hospodaření nejsou dána ani u jednoho subjektu ze zákona. V SV se některé platby dělá podle podílů na společných částech, některé jsou na každou jednotku paušálně, služby jsou účtovány dle rozhodnutí shromáždění (teplo, teplá voda podle předpisů).

Účetní závěrku mají dělat oba subjekty.

Oficiální vzorové stanovy pro BD neexistovaly nikdy. Oficiální vzorové stanovy pro SV existovaly do 31.12.2013 (nař. vlády 371/2004 Sb. <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-371/zneni-20060424>), aktuálně neexistují žádné vzorové stanovy. Já jsem pro svoje klienty vytvořila fungující vzorové stanovy podle nové právní úpravy, cena 3.000,- Kč (<http://nedoma-advokatka.cz/vzorove-standovy-sv/>)

- **SV – možnosti ochrany proti problémovým vlastníkům – členům společenství,**

V případě, že některý člen dlouhodobě, nebo závažně porušuje pravidla, je možné ho z BD vyloučit, v případě SV (kdy je byt jeho) sice tato možnost existuje, ale téměř se nedá použít. Můžeme tedy říci, že neexistuje. Na druhou stranu i u BD se to nepoužívá příliš často. Proti problémovým vlastníkům moc ochrany není. Doporučuji mít v pořádku formální (případně se pokusit o řádné doručení) a plnit informační povinnosti, potom je možnost problémových vlastníků výrazně omezena.

- **možné „provozní“ problémy SV z praxe (oproti fungování BD)**

Jsou častější exekuce, protože centrální evidence družstevních podílů není, ale centrální evidence vlastněných nemovitostí je v katastru nemovitostí. Nevýhodou SV je, že formálně správně se nesmí převést finanční prostředky, které jsou v BD do "fondu oprav" nového SV. Obvykle se to dělá, ale je to právně napadnutelné. Co se týká převodu případného úvěru BD do SV, tak to rozhodně možné není.

Většinu běžných problémů jsem zmínila již výše v ostatních tématech.

Jednou založené SV už téměř není možné zrušit (teoretická možnost existuje, ale prakticky nikoliv).

Kromě shora uvedeného můžete ještě pročíst článek z mých stránek, třeba tam najdete další zajímavé informace <http://nedoma-advokatka.cz/transformace-bd-na-svj/>.

Pokud by bylo třeba dovysvětlení, nebo by se objevily další dotazy, samozřejmě se na mne ještě obraťte.

S pozdravem JUDr. Jarmila Nedoma, advokátka