

PODKLADY K ČLENSKÉ SCHŮZI

konané ve čtvrtek 6. prosince 2018 v 18:00 hod.

Nadcházející členská schůze se svolává za účelem pokračování jednání o převodech bytů (jednotek) do vlastnictví členů, které se zahájilo v průběhu letošního roku. Připomínám, že usnesením z posledního jednání bylo vyhotovit dokumenty, které je nezbytně nutné mít připravené pro zahájení převodů, tedy Prohlášení vlastníka a vzorovou smlouvu o převodu jednotek.

Ve spolupráci s advokátkou JUDr. Jarmilou Nedoma se uvedené dokumenty konečně podařilo po několika konzultacích a různých úpravách dopracovat do finální podoby, kterou nyní předkládám jménem představenstva BD všem členům k prostudování a ke schválení.

Výsledkem členské schůze by mělo být schválení těchto dokumentů a usnesení o dalším postupu.

Podklady k bodu 2 – Prohlášení vlastníka

K tomuto bodu začnu znovu připomenutím, že dokument Prohlášení vlastníka byl pro náš dům vyhotoven již dříve v roce 2008 tehdejším představenstvem a zaveden do katastru nemovitostí. Nicméně od té doby se mnohé změnilo a navíc v celém dokumentu byly různé nejasnosti a nedostatky, dokonce nesprávné výměry ploch některých částí domu apod. Proto bylo nezbytné udělat kompletní revizi a nakonec se ukázalo jako nejlepší řešení vyhotovit zcela nové znění včetně nových půdorysných schémat.

Tento dokument je dá se říct „základním stavebním kamenem“ pro budoucí uspořádání a fungování domu v režimu bytového spoluvlastnictví a je téměř nereálné ho v budoucnu (po převodu prvních jednotek) nějakým zásadním způsobem měnit nebo opravovat. Proto je tak důležité věnovat tomu pozornost a připravit ho co možná nejlépe. Obsahuje v zásadě tyto hlavní části:

1. Vymezení jednotek – tj. bytů a nebytových prostor – coby předmětu vlastnictví jednotlivých osob (budoucích) vlastníků.

Pro každou jednotku musí být jasně uvedeno, kde se nachází, jakou má velikost (plochu), její příslušenství, vybavení a zejména, co všechno náleží k vlastnictví této jednotky. Dále, co ze společných částí domu patří k jednotce ve formě tzv. výlučného užívání, což znamená, že tyto věci může užívat pouze vlastník dané jednotky a nikdo jiný (i když jejich vlastnictví je společné).

Prakticky ke každé bytové jednotce přináleží sklep, takže zde musí být jasně uvedeno, která konkrétní sklepní kóje nebo místnost k bytu patří. Za tímto účelem byly sklepy nově očíslovány.

Podobně k některým konkrétním bytům patří balkon nebo lodžie, což musí být jasně uvedeno.

Zde si prosím hlavně zkontrolujte podle souvisejících půdorysných schémat, zda máte u svého bytu uvedený správný sklep (podle čísla, zda se nachází na správném místě)!

2. Vymezení společných částí domu – tj. definice ostatních prostor a stavebních částí, které budou spravovány všemi vlastníky jako společné, a jejichž vlastnictví bude rozděleno podle spoluvlastnických podílů.

To jsou z principu ty části, které tvoří dům jako stavbu (např. obvodové zdi, stropy, střecha, kanalizace, hromosvod atd.), dále pak společné prostory (chodby, schodiště, sušárna atd.) a mnoho dalších věcí a prostor, které je nutné nebo z různých důvodů vhodné spravovat a udržovat jako společné. Jedná se např. o kotelnu a celý topný systém a různé technické rozvody.

Všimněte si, že se jedná také o balkony, sklepy, okna, vchodové dveře do bytů a garážová vrata. To jsou sice části, které jsou a vždy budou ve výlučném užívání konkrétního vlastníka jednotky, ale jejich povaha, umístění nebo funkce jsou natolik důležité pro dům jako celek, že je proto vhodné je definovat jako společné a takto je společně spravovat a udržovat.

3. Stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech.

Podíl na společných částech určuje, jak velká část ze společných částí domu a jak velká část pozemku bude náležet tomu kterému vlastníku jednotky. Podle legislativy je základním pravidlem pro určení podílů poměr plochy jednotky k součtu ploch všech jednotek dohromady. Od tohoto podílu se pak odvíjí mnoho dalších souvislostí, např. výše příspěvku na provoz, údržbu a opravy a další náklady, individuálně pak např. výměra daně z nemovitosti.

Aby nevzniklo mnoho různých velikostí podílů, je dobré (a tak jsme to udělali), nepřihlížet k drobným rozdílům způsobeným stavebními odchylkami a skutečné plochy jednotek mírně zaokrouhlit. Proto jsme stanovili typově plochy takto: garáže 10m², byty 2+1 58m², byty 3+1 70m², 2 půdní vestavby 145m² a jeden mezonetový byt 106m².

Zkontrolujte si, zda máte u svých jednotek správně uvedenou plochu a správný odpovídající spoluvlastnický podíl!

4. Určení práv a povinností souvisejících s vlastnictvím domu a pozemku.

Tato část popisuje jednak pozemky, které jsou součástí (spolu)vlastnictví, a dále práva a povinnosti vyplývající z různých smluv souvisejících s vlastnictvím a provozem domu. Tyto práva a závazky musí všichni budoucí vlastníci převzít a dodržovat. Součástí je také podrobnější určení pravidel, jak musí jednotliví vlastníci přispívat na nezbytné náklady na správu, provoz a údržbu a budoucí opravy. Tyto pravidla budou platit do doby, než vznikne v domě společenství vlastníků, které později taková pravidla znovu stanoví (buď převezme stejná, nebo se dohodnou jinak).

5. Půdorysná schémata všech jednotek a ostatních částí

Součástí prohlášení jsou výkresy všech podlaží, aby bylo jasně ukázáno, kde se nachází ta která jednotka, kde jsou jaké společné prostory a jaká je jejich výměra. Tučnou čarou a šedým pozadím je vždy přesně označen půdorys jednotek.

Všimněte si např., že do vlastnictví jednotek nepatří nosné stěny uvnitř bytů, komínové těleso a instalační šachta na WC – to jsou z principu společné části domu.

Po projednání znění dokumentu a vyjasnění případných dotazů bychom měli schválit následující navrhané usnesení:

Členská schůze schvaluje obsah dokumentu Prohlášení vlastníka budovy v navrhaném znění a schvaluje nahradit tímto zněním původní prohlášení již zavedené do katastru nemovitostí.

Podklady k bodu 3 – Vzorová smlouva o převodu vlastnictví jednotek

Druhým podkladem pro převody jednotek je vzorová smlouva o převodu, podle které se pak budou vyhotovovat konkrétní smlouvy pro jednotlivé zájemce o převod – budoucí vlastníky.

Tato smlouva je v zásadě jednoduchá a stanovuje, že bytové družstvo na straně jedné převádí konkrétní jednotku (nebo jednotky) do vlastnictví člena družstva na straně druhé. Tento převod je bezúplatný, to znamená, že nabyvatel nemusí družstvu zaplatit žádnou kupní cenu. (Protože ze strany členů vůči družstvu neexistuje žádný finanční závazek – nesplacená anuita, úvěr, dluh apod.) Nabyvatel zaplatí pouze administrativní náklady na převod.

Dále, a co je podstatné, že je zde stanovena povinnost nabyvatele po převodu podat přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Jak jsme již diskutovali, daň z nabytí nemovitosti v současné době vždy platí nabyvatel (při koupi kupující). Převod samotného bytu je sice od daně osvobozen, ale bohužel ne nabytí podílu na pozemku. Tuto daň bude muset každý individuálně jednorázově zaplatit.

Připomínám, že stejně tak se bude muset nový vlastník přihlásit i k platbě daně z nemovitosti, která se platí každoročně. Nyní ji platí za celý dům družstvo, ale nově bude muset za převedené podíly platit každý individuálně.

Výsledkem jednání k tomuto bodu by mělo být toto navrhané usnesení:

Členská schůze schvaluje obsah vzorové Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky v navrhaném znění a schvaluje podle této vzorové smlouvy v budoucnu sjednávat konkrétní smlouvy se zájemci o převod z řad členů družstva jakožto budoucími vlastníky.

Podklady k bodu 4 – Další postup

O nejbližším dalším postupu jsme už diskutovali na přechozích schůzích. Jakmile budou schváleny výše uvedené dokumenty, přistoupí družstvo neprodleně k těmto dvěma krokům:

1. Provede (ve spolupráci s advokátkou) zavedení nového Prohlášení do katastru nemovitostí
2. Vyhotoví a sjedná smlouvy o převodu jednotek s prvními dvěma zájemci, kteří tyto převody iniciovali, a kteří je nutně potřebují. To jsou konkrétně manželé Odutovi a pan Kozohorský.

V rámci tohoto bodu navrhuji schválit také konkrétní finanční pravidla převodů. Už na předchozí schůzi jsme schválili usnesení, že náklady na převod každé konkrétní jednotky si bude hradit každý zájemce individuálně. Jedná se o tyto nezbytné poplatky:

1. Poplatek za ověření podpisů na smlouvě
2. Poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Tyto peníze bude zájemce platit příslušných institucím. Jelikož i ze strany družstva vzniknou nezbytné náklady na vyřízení převodu, navrhuji schválit jednotný administrativní **poplatek ve výši 1000 Kč**, který by zájemce před převodem zaplatil na účet BD, a který bude sloužit na úhradu nákladů na vyhotovení smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí, ověření podpisů ze strany BD jako odměna představenstvu za práci a čas související s převodem.

Na dalším jednání a diskusi pak bude, jak budou převody dále pokračovat. Bude zde totiž potřeba provést další nelehké kroky, především připravit dokumenty pro založení společenství vlastníků a toto společenství pak fakticky založit se vším, co s tím souvisí. To je nezbytný krok, bez kterého nelze pokračovat. Poté, co společenství vlastníků převezme správu domu, budeme moci provést (a měly by se provést co nejrychleji!) převody co možná nejvíce dalších jednotek, nejlépe všech, a nakonec družstvo zlikvidovat. Jiná cesta, bohužel, už není možná.

Z tohoto bodu tedy navrhuji schválit následujícího usnesení:

Členská schůze schvaluje navrhovaný postup a uděluje představenstvu družstva mandát k provedení následujících úkonů:

1. Neprodleně zaevidovat schválené znění Prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.
2. Vyhotovit a sjednat smlouvy o převodu jednotek s prvními dvěma zájemci. Konkrétně je to převod jednotky č. 1265/11, a dále jednotky č. 1267/6.

Členská schůze schvaluje stanovení administrativního poplatku ve výši 1000 Kč za převod každé jednotky, který bude sloužit na pokrytí nezbytných nákladů BD spojených s převodem jednotky a jako odměna představenstvu BD za práci s převodem související.

Dne 18.11.2018 vypracoval: Marek Vičar, předseda BD