

Bytové družstvo U Stanice 82/1

Ing. Matěj Mikšovský, předseda družstva
U Stanice 82/1

161 00 **Praha 6 – Liboc**

V Praze dne 8. 3. 2023

Vážený pane předsedo,

v návaznosti na Váš dotaz na podmínky a průběh převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví, sděluji následující.

Vycházím přitom z Vámi poskytnutých informací nebo z informací veřejně dostupných, zejména, že:

- Bytové družstvo U Stanice 82/1, IČO: 25665201, se sídlem U Stanice 82/1, 161 00 Praha 6 – Liboc vzniklo (dále i jen „Družstvo“) a bylo zapsáno do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 6. 5. 1998, pod sp. zn. Dr 4035;
- Aktuální znění stanov Družstva je obsaženo v NZ 541/2014 sepsaném dne 31. 7. 2014 Mgr. Romanou Valáškovou, notářskou kandidátkou, zástupcem JUDr. Blanky Čechové, notářky se sídlem v Praze;
- Anuita byla zcela splacena všemi členy Družstva;
- Neexistují smlouvy se členy Družstva (např. o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu), kterými by se Družstvo zavázalo převést byt/byty do osobního vlastnictví člena/členů.

1. Pokud platí výše uvedené, zákon ani stanovy Družstva nestanoví nárok členů Družstva na převod družstevního bytu do osobního vlastnictví a Družstvo tak není povinno byty do osobního vlastnictví převést. Stanovy možnost bezplatného i úplatného převodu bytů do vlastnictví členů družstva výslovně připouštějí např. v čl. 10 odst. 6), čl. 13 odst. 2) nebo čl. 19 odst. 1) písm. b), nicméně ji explicitně neupravují.
2. Na základě projeveného zájmu členů Družstva o převod bytů do osobního vlastnictví a jejich žádosti o zařazení tohoto bodu k projednání na členské schůzi, by měl být tento bod zařazen k projednání na členské schůzi Družstva. Členská schůze následně tento zásadní bod projedná a rozhodne o něm.

Působnost členské schůze je upravena v čl. 24 a násl. stanov Družstva, přičemž do výlučné působnosti členské patří pod písm. n) rovněž rozhodování o významných majetkových dispozicích. Za takovou dispozici lze jistě považovat i převod družstevních bytů/nebytových

prostor do vlastnictví členů Družstva. Pro přijetí takového rozhodnutí vyžadují stanovy souhlas nadpoloviční většiny všech členů Družstva, přičemž stejně jako v ostatních případech má při hlasování každý člen jeden hlas. Současně doporučují projednat i předpokládané náklady na převod bytů do vlastnictví členů Družstva a všechny finanční souvislosti (třeba to, kdo bude hradit správní poplatek na vklad vlastnického práva k jednotce ve prospěch člena družstva ve výši 2.000,- Kč – zda Družstvo či nabyvatel).

Tak, jako členové Družstva nemají nárok na převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví, nemůže Družstvo převést byty do vlastnictví svých členů bez jejich souhlasu. Může tak nastat situace, kdy některé byty budou převedeny do vlastnictví členů a zbývající byty budou nadále ve vlastnictví Družstva. To je ovšem administrativně náročné i nákladné, v domě pak souběžně funguje Družstvo i SVJ a je lepší se takové situaci vyhnout. Je tedy vhodné k převodu bytů do osobního vlastnictví přistoupit v situaci, kdy je vůle převést byty do vlastnictví členů Družstva jednomyslná tak, aby po převedení bytů do osobního vlastnictví mohla být provedena likvidace Družstva.

- 3. Proces převodů bytů do vlastnictví členů Družstva je ve stručnosti následující.** Pokud se pro převod bytů do osobního vlastnictví vyjádří potřebná většina členů, je třeba připravit podklady pro tzv. prohlášení vlastníka, tedy prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, ke kterému se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů (i nebytových prostor) a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů. Obvykle se provádí zaměření bytů i nebytových prostor (pokud nebylo provedeno dříve/Družstvo těmi informacemi nedisponuje), neboť jejich podlahová plochy musí být v prohlášení vlastníka uvedena, je nezbytné zajistit půdorysy podlaží popřípadě jejich schémata (zaměření i půdorysy zpravidla dělá geodet), určit a popsat společné části budovy (včetně těch, které jsou určeny k výlučnému užívání jen některých vlastníků jednotek), určit podíly jednotlivých jednotek na společných částech budovy a pozemku a na základě těchto podkladů lze připravit úplné znění prohlášení vlastníka.

Členská schůze pak schvaluje navrhované znění prohlášení vlastníka, vzorovou smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, kterou bude Družstvo s jednotlivými členy uzavírat a konečně i stanovy budoucího společenství vlastníků jednotek (dále i jen „SVJ“).

Následně je nutné podat návrh na vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, který cca do 1 měsíce od podání návrhu vklad provede a zapíše do katastru nemovitostí jednotlivé jednotky, jejichž vlastníkem bude ke dni provedení vkladu stále Družstvo. Po té následuje založení společenství vlastníků jednotek, pro zjednodušení ještě v situaci, kdy vlastníkem všech jednotek v domě je Družstvo.

- 4.** Teprve po provedení vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí lze přistoupit k převodu jednotek do vlastnictví jednotlivých členů družstva, a tedy k podpisu smluv o převodu vlastnictví jednotky a provedení vkladu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí. Vlastníci jednotek se provedením vkladu vlastnického práva k jednotce stanou automaticky členy společenství vlastníků jednotek. Vedle něj bude ale stále existovat Družstvo a po převedení všech bytů do vlastnictví stávajících členů družstva, by mělo být rozhodnuto o zrušení Družstva s likvidací. Samotná likvidace Družstva je pak opět relativně časově a administrativně náročný proces.

5. Celý proces zabere několik měsíců a cena se pohybuje ve vyšších desítkách tisíců korun, podle okolností. Náklady na převod bytů do vlastnictví členů Družstva představuje mimo jiné, nikoli však výlučně:
- právní poradenství – sepis prohlášení vlastníka, sepis vzorové smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, případně pak i jednotlivých smluv, sepis stanov SVJ a právní pomoc s jeho založením, návrhy na vklad do katastru – prohlášení vlastníka, případně smlouvy o převodu vlastnictví (lze vyhotovit pouze vzor a jednotlivé návrhy může připravovat představenstvo nebo někdo z Družstva), případná právní pomoc s likvidací Družstva (náklady lze hrubě odhadnout až na základě dohody o tom, jaký rozsah právní pomoci bude vyžadován);
 - zaměření domu pro účely vyhotovení prohlášení vlastníka, pokud se vyhotovuje (nutno projednat s geodetem);
 - ověřování podpisů na prohlášení vlastníka, smlouvách, dokumentech souvisejících se založením SVJ apod.;
 - kolky – správní poplatek za jednotlivé vklady do katastru nemovitostí, tj. 2000 Kč za vklad prohlášení vlastníka a 2000 Kč za vklad každé jednotlivé smlouvy o převodu vlastnictví jednotky + správní poplatek za zápis SVJ do obchodního rejstříku – 6.000 Kč;
 - náklady související s likvidací Družstva – notářský zápis, kterým bude rozhodnuto o likvidaci, odměna likvidátora, náklady průběhu likvidace – zejména účetní závěrky;
6. S ohledem na vše uvedené je vhodné zvážit, jaké výhody/nevýhody převod bytů do osobního vlastnictví přináší, jaká administrativa a jaké náklady jsou s tím spojené.

Za výhody spojené s osobním vlastnictvím jednotky se obvykle považuje:

- přímé vlastnictví jednotky – z hlediska dispozice s jednotkou i investic do ní, tj. jakákoli investice je pak investicí do vlastního majetku (i z daňového pohledu);
- možnost vlastníka zastavit jednotku v případě čerpání hypotečního/jiného úvěru;
- možnost vlastníka dát jednotku do nájmu, a to bez souhlasu SVJ či jiných osob;
- možnost stavebních úprav jednotky bez předchozího souhlasu SVJ;
- zpravidla vyšší tržní cena jednotky v případě prodeje;

Za výhody spojené s členstvím v Družstvu se obvykle považuje:

- možnost stanovami upravit, kdo může být členem družstva – podle Vašich stanov jsou to zletilé fyzické osoby, které mají na území ČR trvalý pobyt, právnické osoby jsou explicitně vyloučeny a logicky jsou vyloučeny i osoby bez trvalého pobytu v ČR; takové omezení není v případě SVJ možné a nelze tak omezit převoditelnost jednotek v osobním vlastnictví;
- rovnost hlasů všech členů Družstva bez ohledu na velikost jednotky a jednodušší rozhodovací proces v souladu se stanovami Družstva (byť záleží na obsahu stanov);
- jednodušší převod družstevního bytu bez vkladového procesu na katastru nemovitostí s tím, že stačí uzavření smlouvy o převodu členského podílu a doručení účinné smlouvy Družstvu;

- větší kontrola nad podnájemníky družstevních bytů, neboť družstevní byt je možné dát do podnájmu jen se souhlasem Družstva, není-li stanovami určeno jinak (v praxi to ale často není respektováno), tím lze případně zamezit krátkodobým podnájmům prostřednictvím Airbnb a podobných platforem;

Rozdílná je aktuálně i úprava zdanění příjmu při převodu členského podílu/jednotky, výhodnost či nevýhodnost je však individuální a není vyloučena změna zákonné úpravy v budoucnu.

Pro jakékoli dotazy zůstávám k dispozici,

Mgr. Klára Donathová, advokát