

Pro a proti převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví, převod do vlastnictví člena družstva

1.) Pro a proti, družstevní byt vs byt v osobním vlastnictví

Byt ve vlastnictví: Jste vlastníkem bytu a toto vlastnictví je zapsáno v katastru nemovitostí. S tím je spojená i daň z nemovitosti, kterou musíte jednou ročně zaplatit finančnímu úřadu. Byt v osobním vlastnictví můžete užívat, jakkoli s ním nakládat, prodat jej či dát do pronájmu, v případě úvěru jej můžete dát do zástavy. Byt je součástí dědictví.

Nikdo vám neúčtuje nájem. Jste ale povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, protože kromě vlastnictví bytové jednotky se stáváte i spoluvlastníkem společných částí domu a jste povinni se na údržbě domu podílet. Příspěvek se stanoví podle velikosti podílů na společných částech domu.

Družstevní byt: Byt nevlastníte vy, ale bytové družstvo, tedy právnická osoba. Vy jste členem družstva a z titulu členství máte také rozsáhlá práva: byt můžete užívat, i bez souhlasu družstva s ním disponovat, tudíž lidově řečeno prodat. Pouze při eventuálním podnájmu potřebujete souhlas družstva (**pozn. BD OLBRA – pouze písemné oznámení**) jako vlastníka domu a družstevním bytem také nemůžete ručit v případě úvěru či hypotéky. I družstevní byt je možné zdědit. Družstvu za užívání bytu platíte, výši částky určuje členská schůze(**pozn. BD OLBRA – v našem družstvu není žádný navýšený poplatek, položka Nájemné je celá použita pro provoz družstva jako fond oprav**).

Byt ve vlastnictví: Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků. Aby bylo shromáždění usnášeníschopné, musí na něm být přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. V případě společenství vlastníků se hlasy nepočítají podle počtu osob nebo počtu bytů, ale podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Zjednodušeně řečeno, majitel čtyřpokojového bytu má tedy "větší" hlas než vlastník garsonky. Pokud se rozhoduje o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, vyžaduje se souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků.

Družstevní byt: V případě družstevních bytů je nejvyšším orgánem členská schůze. Tady platí zásada, že co jeden člen, to jeden hlas. Schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva.

Byt ve vlastnictví: Veškeré opravy v bytě, který je ve vašem vlastnictví, si hradíte sami. Co je ještě ve vašem vlastnictví a co už patří do společných částí domu, se dozvíte v prohlášení vlastníka, což je listina uložená v katastru nemovitostí. Pokud se rozhodnete byt rekonstruovat, nepotřebujete k tomu ničím souhlas.

Družstevní byt: Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradíte sami, vše ostatní hradí družstvo. K rekonstrukci bytu, byť na vlastní náklady, potřebujete souhlas družstva.(**pozn. BD OLBRA – ve standardních rekonstrukcích stačí pouze písemné oznámení**)

Byt ve vlastnictví: Byt můžete kdykoli prodat, nepotřebujete k tomu ničím souhlas. Musíte sepsat kupní smlouvu a podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Jste-li kupující, než smlouvu podepíšete, ověřte si v katastru nemovitostí, zda ten, kdo vám byt prodává, je skutečně jeho vlastníkem. A jestli na bytě neváznou žádná věcná břemena a zástavy. Za prodej bytu jste povinni zaplatit daň z převodu nemovitostí finančnímu úřadu,

tuto daň platí prodávající, kupující je jeho ručitelem. **Kupující na koupi vlastnického práva k bytu dostane hypoteční úvěr.**

Družstevní byt: Byt nemůžete prodat, protože je ve vlastnictví družstva. Je ale možné za úplatu převést členská práva a povinnosti v bytovém družstvu, se kterými je spojeno právo nájmu k bytu. Podpisem smlouvy se nabyvatel stává členem bytového družstva se všemi právy a povinnostmi, s bytovým družstvem pak uzavírá nájemní smlouvu. Tento převod nepodléhá žádnému schvalování v bytovém družstvu. Stačí družstvu doručit písemné oznámení, že takováto dohoda byla uzavřena. Výhodou je to, že není potřeba znalecký posudek a že se z převodu neplatí daň z převodu nemovitostí. **Kupující na koupi družstevních práv nedostane hypoteční úvěr.**

Pro a proti

"Pro správu domu a větší pohodlí je výhodnější družstevní bydlení, u vlastnického bydlení je totiž mnohdy obtížné dosáhnout nějakého rozhodnutí či zajistit nápravu nevhodného chování některých vlastníků," míní František Lebl, předseda, Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků.

Naopak advokát Pavel Nastic považuje za nejlepší mít byt v osobním vlastnictví. "S touto bytovou jednotkou mohu volně nakládat a mohu ji také dát do zástavy, což je důležité v situaci, kdy si na pořízení bytu беру hypotéku a potřebuji bance dát do zástavy nějakou nemovitost!"

Zdroj: https://finance.idnes.cz/druzstevni-byt-nebo-byt-v-osobnim-vlastnictvi-pro-a-proti-pnk-puicky.aspx?c=A130422_122410_viteze_sov

2.) Družstevní byt: Převod do vlastnictví člena družstva

Záleží jen na bytovém družstvu, jestli vám umožní převod bytu do vašeho vlastnictví, nebo ne. A je docela možné, že se družstevníci nebudou hrnout do přípravy prohlášení vlastníka, založení společenství vlastníků a dalších nezbytností.

Když kupujete družstevní byt, dopředu si zjistěte, jak se družstvo staví k převodu bytů do vlastnictví členů družstva. Může se totiž stát, že přijdete do bytového domu, kde polovina obyvatel již svoje byty vlastní a převod bude rutinní, samozřejmý krok. Ale můžete se taky stát pionýrem – prvním „narušitelem“ družstevního fungování, který bude chtít převést byt do vlastnictví. Znamená to nejdřív vyčlenit jednotky v bytovém domě, a tedy zpracovat a podat na katastr prohlášení vlastníka, založit společenství vlastníků jednotek a různé další procedury. Čím líp budete vědět, co je třeba udělat, tím spíš družstevníky přesvědčíte, aby se převody uskutečnily.

Základní podmínka pro získání bytu do vlastnictví je splnění všech závazků, které vůči bytovému družstvu máte. Může to být nesplacená anuita, ale taky úvěr na zateplení nebo rekonstrukci bytového domu. Myslete na to ve chvílích, kdy se družstvo chystá k novým závazkům. Možná bude výhodnější nejdřív převést byt do vlastnictví člena družstva a podílet se na splácení už coby vlastník jednotky.

Když se zavázete ještě coby družstevník, zavřete si možnost převodu do vlastnictví na mnoho let dopředu – dokud nebudou závazky splacené. V některých případech je ovšem možné s bankou vyjednat jiný postup, například uvolnění zástavního práva z konkrétní jednotky po zaplacení alikvotní části pohledávky banky připadající na danou jednotku a podobně.

Kdo rozhodne?

Coby družstevník nemáte dnes žádný zákonný nárok na převedení bytu do vlastnictví. Záleží plně na členské schůzi družstva, jestli vám převod povolí. Bývaly časy, kdy pro družstva existovala zákonná povinnost převést byt na základě družstevníkovy žádosti do jeho vlastnictví, jsou už ale dávno pryč.

Nárok na převod máte v současnosti jedině u nových družstevních bytů, které v posledních letech stavějí developeři – tam rovnou vzniká prohlášení vlastníka a nárok na tento převod je upraven ve stanovách bytového družstva. Jakmile máte závazky splacené, dochází k bezplatnému převodu. Ve všech dalších případech budete muset svolat schůzi členů družstva, a pokud vám převod neschválí, nemáte na něj nárok. Vždycky tedy záleží na tom, jak přesvědčíte o výhodách tohoto postupu představenstvo a ostatní členy družstva.

JAK JE PŘESVĚDČIT

Jak se připravit na členskou schůzi, kde budete muset obhajovat svoji žádost o zahájení převodu jednotek do vlastnictví členů družstva? Čím motivovat svoje sousedy, aby vám tento krok odsouhlasili? Nemluvte tolik o sobě – proč vy potřebujete byt převést – a motivujte je jejich vlastním ziskem. Přebod jednotek do vlastnictví členů bude znamenat skokové navýšení tržní ceny nemovitosti. Byty v osobním vlastnictví se prodávají o dvacet až třicet procent draž než družstevní podíl. A samozřejmě pro všechny znamená převod i zvýšení právní jistoty, zápis jejich vlastnického práva ke konkrétní jednotce do katastru nemovitostí.

Krok první: Prohlášení vlastníka

Abyste mohli získat svůj byt, bude třeba nejdříve rozdělit dům na bytové jednotky. Z jedné nemovitosti, která patřila jednomu vlastníkovi (družstvu), se tedy stane mnoho nemovitostí – bytů, které bude možné jednotlivě převést (budou samostatnými předměty právních vztahů). Vymezení a výměra těchto jednotek se závazně stanoví v prohlášení vlastníka, které musí družstvo nechat vyhotovit.

Ve většině případů bude nutné nejprve investovat do precizního zaměření celého bytového domu – všech bytových jednotek a rovněž nebytových prostor a společných částí. Potřebovat budete také stavební dokumentaci k domu. Jakmile je vyhotoveno prohlášení vlastníka, podá jej družstvo na katastr nemovitostí. Teprve po „zavkládání“, když vidíte v katastru nejen celý bytový dům, ale rovněž jednotlivé bytové jednotky a vlastnická práva k nim, můžete začít s převodem do vlastnictví.

KDO TO ZAPLATÍ

Kdo zaplatí zaměření bytového domu a vyhotovení prohlášení vlastníka, záleží opět na členské schůzi družstva. Neměli byste se nechat vmanipulovat do situace, kdy to celé zaplatíte sami, jen protože převádíte jako první. Po vás budou následovat další a budou profitovat z toho, co jste vy zaplatili. Ideální je pokrýt náklady z družstevního fondu, další obvyklá možnost je rozpočítat náklady na jednotky a nechat členy zaplatit paušální poplatek vždy při podpisu smlouvy o převodu.

Krok druhý: Smlouva o převodu

Existuje-li prohlášení vlastníka a bylo-li podáno na katastr nebo je už v katastru zapsáno, můžete přistoupit k sepsání smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena družstva. Účastníky budete vy – žadatel o převod bytu (nabyvatel) – a bytové družstvo – vlastník nemovitosti. Na základě této smlouvy potom podáte návrh na vklad svého vlastnického práva k jednotce do katastru, jeho přílohou bude předmětná smlouva o převodu. Nezapomeňte, že teprve až budete zapsáni v katastru, stáváte se skutečně vlastníkem nemovitosti.

Došlo-li k vyčlenění bytové jednotky v bytovém domě ještě podle starého zákona o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.), je důležitým obsahem smlouvy přesný popis jednotky – kromě výměry nezapomeňte ani na společné prostory a související pozemky (řídít se můžete i v tomto případě článkem Nezapomněli jste na prádelnu? Na kus pozemku?). Součástí smlouvy by měly být také půdorysy všech podlaží, které určují polohu jednotek v domě, a jejich výměry. Jednotky vyčleněné podle nového občanského zákoníku už tak rozsáhle popsané být nemusí, jsou ale oproti starým jednotkám jinak právně definovány. Doporučuji tedy vždy požádat právníka zblhlého v realitním právu, aby smlouvu připravil.

Krok třetí: Společenství vlastníků

Z členství v družstvu jste se vymanili, ale ihned vzniká potřeba nového právního subjektu, který by zajistil společnou správu bytového domu. Je-li v domě alespoň pět jednotek a nejste-li jediným pionýrem, který se odtrhnul od zbytku družstevníků, musíte ze zákona vytvořit společenství vlastníků jednotek (tzv. SVJ). Povinnosti vzniká, jakmile jste minimálně tři vlastníci alespoň tří jednotek (takže stačí, když to budete vy, družstvo a ještě někdo).

Jakou budete mít v novém subjektu rozhodovací pravomoc? Zatímco v družstvu má každý člen jeden hlas, v „esvéjčku“ se určuje síla vašeho hlasu podle toho, kolik metrů čtverečních vlastníte, respektive jak velký máte podíl na společných částech nemovitosti. Pokud tedy zůstane družstvo v bytovém domě většinovým vlastníkem, zřejmě bude nadále v rámci shromáždění společenství vlastníků rozhodovat o většině záležitostí družstvo, na základě závěrů své členské schůze.

Zdroj: <https://www.penize.cz/vlastnictvi-nemovitosti/301241-druzstevni-byt-prevod-do-vlastnictvi-clena-druzstva>

Zpracoval: Tomáš Molata
člen družstva