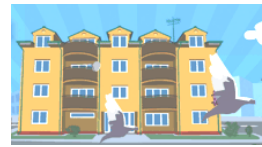


Bytové družstvo Mírové sídliště 91-94

Mírové sídliště 91/IV

463 43 Český Dub

IČO: 286 72 682



Český Dub, srpen 2020

Pěkný den všem,

předkládám Vám souhrn poznatků a informací, které by měly objasnit rozdíly mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků jednotek. Materiály byly posbírány různě po internetu, většinou z portálů zabývajících se bydlením nebo financemi. Pokud Vám níže uvedené stránky nepomohou v rozhodování, určitě bude možné pozvat na schůzi právníka, který se touto problematikou zabývá.

Schůze proběhne v září z důvodu právě probíhajících dovolených. O přesném termínu budete včas informováni.

Přeji všem krásný zbytek prázdnin.

Všechny zdraví,

Petr Jodas



Rozdíly mezi bytovým družstvem (BD) a společenstvím vlastníků jednotek (SVJ)

Mezi BD a SVJ existuje několik zásadních rozdílů. V BD je vlastníkem všech bytů družstvo a členové družstva k nim mají právo nájmu. V SVJ jsou naopak vlastníky bytů členové SVJ a samotné společenství by mělo vykonávat pouze správu domu a pozemku. Velkým rozdílem je i to, že v družstvu má v zásadě každý člen při hlasování jeden hlas, zatímco v SVJ má člen tolik hlasů, kolik odpovídá jeho majetkovému podílu na spol. částech.

Asi nejzřetelněji se rozdílnost projevuje v případě dispozic s bytem – zatímco v SVJ může člen svůj byt jednoduše kdykoliv prodat/koupit, v BD nedisponuje bytem, ale pouze družstevním podílem s právem nájmu k bytu. Stanovy družstva pak mohou omezit nabývání tohoto družstevního podílu – například vyloučit, aby členy družstva byly právnické osoby. V SVJ můžete svůj byt též komukoliv kdykoliv pronajmout, zatímco ve většině BD k tomuto potřebujete svolení některého z orgánů. To má zcela jistě své nevýhody, ale i výhody – například se takto dá poměrně jednoduše omezit riziko nepřizpůsobivých nájemníků. Dalším podstatným projevem je možnost sankcionování člena, pokud jedná v rozporu se stanovami družstva/SVJ, nebo zákony.

Zatímco SVJ musí ve většině případů volit poměrně zdoluhavou a nejistou soudní cestu, BD může člena za porušování určitých ustanovení stanov (třeba neplacení nájemného) vyloučit a prakticky jej tak připravit o možnost užívat byt. Takové řešení není v případě společenství vlastníků jednotek v zásadě možné, respektive je jen zcela výjimečné -§ 1194 NOZ.

U družstevního bytu je třeba si uvědomit, že fakticky není kupován byt, ale pouze členský podíl v družstvu, s nímž je spojeno právo nájmu bytu. Nicméně byt sám o sobě zůstává ve vlastnictví družstva, což je u bytu v osobním vlastnictví jiné: v takovém případě kupujete fakticky nemovitost - byt. U družstevního bytu tím pádem vzniká jedna velká výhoda - neplatí se daň z převodu nemovitosti (4% z ceny bytu), neboť není prodávána nemovitost, ale pouze členský podíl.

Z logiky věci tedy vyplývá, že správa družstevních bytů je o něco jednodušší. Družstvo zajišťuje svým členům správu domu s tím, že členové platí družstvu nájemné, z něhož je hrazeno fungování družstva.

U bytů v osobním vlastnictví vzniká Společenství vlastníků jednotek (SVJ), které též řídí a stará se o chod společenství.

Co je stejné a co jiné?

Bytová družstva	Společenství vlastníků
Jedná se o právnickou osobu	Jedná se o právnickou osobu

Bytové družstvo Mírové sídliště 91-94

Mírové sídliště 91/IV

463 43 Český Dub

IČO: 286 72 682



Ustanovuje stanovy	Ustanovuje stanovy
Členové družstva uzavírají s družstvem nájemní smlouvu k užívání konkrétního bytu na dobu neurčitou.	Členové Společenství vlastníků jsou majiteli bytu a žádnou nájemní smlouvu neuzavírají.
Podle aktuálního zákona musí mít družstvo minimálně 5 členů jako fyzických osob, nebo 2 osoby právnické.	Na rozdíl od „starého“ obchodního zákoníku nevzniká automaticky, je potřeba jej založit pokud má minimálně 5 bytových jednotek 3 různé vlastníky.
Upravuje Zákon o obchodních korporacích (ZOK).	Upravuje Nový občanský zákoník (NOZ).
Nejvyšším orgánem je členská schůze.	Nejvyšším orgánem je shromáždění.
Statutárním orgánem je představenstvo, jehož jménem vystupuje předseda nebo místopředseda.	Statutárním orgánem je výbor nebo předseda společenství vlastníků.
Vznik a zánik nastává zápisem do obchodního rejstříku po členské schůzi notářským zápisem.	Vzniká registrací u soudu po ustanovující schůzi, kde bude učiněn notářský zápis.
Má kontrolní komisi, nicméně podle nového ZOK se u malých družstev (tj. do 50 členů) nemusí zřizovat.	Každý ze členů SVJ má právo nahlížet do dokumentů SVJ. Zodpovědnost členů je dle výše jejich vlastnických podílů.
Při hlasování členské schůze má každý člen 1 hlas, pokud není ve stanovách družstva řečeno jinak.	Při hlasování má hlas každého člena tak velkou váhu, jaká je velikost jeho členského podílu.
Členskou schůzi svolává představenstvo. Nicméně v případě potřeby představenstvo svolává členskou schůzi, i pokud o to požádá min 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu hlasů.	Shromáždění bude zasedat buď z podnětu statutárního orgánu, nebo z podnětu vlastníků, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Musí se konat minimálně jednou za rok.

Bytové družstvo Mírové sídliště 91-94

Mírové sídliště 91/IV

463 43 Český Dub

IČO: 286 72 682



Na členských schůzích se rozhoduje o zásadních bodech týkajících se chodu družstva. Pokud se členové družstva schůze nezúčastní, přicházejí o možnost se k těmto bodům vyjádřit. Účast na schůzi může být i v zastoupení - tedy na základě plné moci.	Pro schválení hlasování postačí nadpoloviční většina přítomných hlasů, přičemž shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Tedy pokud zákon nevyžaduje vyšší počet souhlasných hlasů.
K přijetí rozhodnutí postačuje polovina většina hlasů, pokud se sejde usnášeníschopný počet členů.	K přijetí rozhodnutí postačuje nadpoloviční většina hlasů, pokud se sejde usnášeníschopný počet členů.

Jaký je tedy hlavní rozdíl mezi rozhodováním SVJ a členské schůze družstva?

Především v tom, že u družstva neexistuje situace, kterou by museli odsouhlasit úplně všichni členové družstva. Což u SVJ je.

Jedná se o důležitá rozhodnutí, kdy je v SVJ potřeba větší množství hlasů než nadpoloviční většina a to souhlas všech členů. Což je velký rozdíl oproti fungování družstev. Jedná se o případy, kdy se mění všem vlastníkům velikost podílů na společných částech domu a kdy se mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu.

Pokud tedy shrneme způsob hlasování, je třeba si uvědomit, že není potřeba ani v případě členské schůze, ani v případě shromáždění 100% hlasů (až na zmíněné výjimky) k souhlasnému stanovisku. Chod věcí obou orgánů tedy jeho členové mohou ovlivnit a to účastí na členské schůzi, případně na shromáždění.

Shrnutí

Model družstevního bydlení stojí někde na rozhraní mezi bydlením vlastnickým a nájemním. Dům je v katastru nemovitostí obvykle evidovaný jako jeden celek vlastněný družstvem, které pronajímá jednotlivé byty svým členům (byty nejsou v katastru zapsány samostatně). Členové družstva tak nevlastní své byty přímo, tzn., nejsou evidováni coby vlastníci bytů, ale své byty "vlastní" nepřímo tak, že mají členský podíl na družstvu, s nímž je spojeno právo na pronájem bytu. Členem družstva může být vždy jen jeden nájemník bytu, výjimkou jsou manželé. V případě bytů v osobním vlastnictví, jsou u jednotlivých bytů v katastru nemovitostí uvedeni přímo jejich vlastníci. K bytu v osobním vlastnictví může být v katastru nemovitostí zapsáno i více spolumajitelů.

Z družstevního bytu neplatíte daň z nemovitosti, přesněji řečeno neplatíte ji přímo, platí ji družstvo, ale je započítána v nájemném. Z vlastního bytu daň z nemovitosti platíte samostatně. V družstvu má nájemník obvykle jen jeden hlas (stanovy družstva mohou určit, že hlasovací práva odpovídají velikosti bytu), vliv na rozhodování o činnosti společenství u vlastníka roste s velikostí jeho bytu.



Bytové družstvo

má své stanovy a orgány (členská schůze, představenstvo a kontrolní komise). Rámcová právní úprava družstev včetně družstev bytových je uvedena v obchodním zákoníku, ale každé družstvo může ve svých stanovách práva a povinnosti svých členů odlišně specifikovat. Členy družstva mohou být fyzické i právnické osoby. Členové pak mají možnost prostřednictvím svého hlasu na členské schůzi ovlivňovat činnost "svého" družstva, mají právo nahlížet do účetních dokladů družstva a samozřejmě mohou být také voleni do orgánů družstva.

Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

vzniká podle zákona v každém domě s nejméně pěti byty, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nezávisle na vůli vlastníků bytových jednotek. SVJ má také své orgány (shromáždění a výbor) i stanovy. Právní úprava společenství vlastníků jednotek, její orgány a činnost je uvedena v zákoně o vlastnictví bytů.

Platby spojené s bytem

Členové družstva platí nájemné, které zahrnuje poplatky za služby, fond oprav a případně splátku anuity. Anuita se hradí v případě, že družstvo vzniklo za účelem privatizace domů a dům splácí obci nebo městské části. Výše úhrad za služby a výše příspěvku do fondu oprav se v družstvu vypočítává na základě velikosti bytu. Čím větší byt nájemník obývá, tím vyšší jsou jeho poplatky.

Vlastníci za byt logicky neplatí žádné nájemné, hradí "jen" poplatky za služby (elektřina, plyn, vodné, stočné), ale také platby spojené se správou domu a do fondu oprav, v němž se shromažďují prostředky na údržbu, opravy a rekonstrukce společných částí domu. Podobně jako v družstvu i ve společenství se výše plateb odvozuje od plochy bytu a podílu na společných částech domu.

Prodej a převod bytu

Družstevní byt můžete "prodat" bez souhlasu družstva. Ačkoli se často používá termín prodej bytu, správně jde o převod členství v bytovém družstvu s právem na nájem bytu. K převodu členského podílu dochází v okamžiku, kdy příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nového člena družstva. Smlouva o převodu by měla být písemná, ale zákon nevyžaduje (a neměly by ani stanovy družstev) ověření podpisů či jiné formality. Převod členského podílu nepodléhá dani z převodu nemovitostí, podrobně jsme se tomuto tématu věnovali v článku Daně: kolik zaplatíme za převod družstevního bytu? Na rozdíl od "prodeje" pronájem družstevního bytu podléhá schvalování družstva, které jej navíc může podmínit i úplatou (podle konkrétních stanov).

Vlastník může se svým bytem nakládat libovolně, ovšem jeho prodej podléhá zdanění. Daň z převodu nemovitosti platí prodávající, příjem musí vykázat v daňovém přiznání a cenu bytu navíc doložit znaleckým posudkem. Při prodeji bytu v osobním vlastnictví je nutné nového majitele zapsat do katastru nemovitostí. Nejen, že je s převodem bytu ve vlastnictví více "papírování" než při převodu družstevního bytu, ale v některých lokalitách České republiky trvá tento převod poměr dlouho, např. v Praze to může být i více než 5 měsíců.

Bytové družstvo Mírové sídliště 91-94

Mírové sídliště 91/IV

463 43 Český Dub

IČO: 286 72 682



Naopak výhodou je, že kupovaný byt ve vlastnictví můžete současně použít jako zajištění pro případný úvěr. Na koupi družstevního bytu vám sice hypoteční banky už také půjčí, ale do zástavy budete muset sehnat jinou nemovitost. Jako určitá nevýhoda bytu ve vlastnictví může být i to, že vlastník je zapsán v katastru nemovitostí, který je veřejně přístupný. V případě družstevního bytu je v katastru zapsáno družstvo jako celek.

Rizika aneb kdy můžete o byt přijít

Bytové družstvo i společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou. V případě špatného hospodaření nebo platební neschopnosti družstva či společenství mohou důsledky odnést jak nájemníci, tak vlastníci. Družstvo za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Jestliže na něj bude vyhlášen konkurz, dům patřící družstvu se všemi byty se stane součástí konkurzní podstaty, dojde ke zrušení družstva a jeho členové ztratí výsady zakotvené ve stanovách. Exekucí sice nedojde k zániku nájmu jednotlivých bytů, ale nájemníci ztratí právo podílu na majetku a nový majitel domu jim byty pak "jen" pronajme v souladu s ustanoveními občanského zákoníku.

Obdobně, pokud si společenství vlastníků např. vezme úvěr na potřebnou rekonstrukci domu, majitelé jednotlivých bytů ze zákona ručí za závazky společenství až do výše ceny své jednotky. Nadto, jestliže vlastník bytu souhlasil s tím, aby byl jeho majetek použit jako zástava k úvěru, při platební neschopnosti společenství riskuje nejen finanční ztrátu, ale i ztrátu střechy nad hlavou. Zastavený byt může být prodán v dražbě.

Poznámky
