

Vzhledem k množícím se dotazům jednotlivých družstevníků na problematiku převodů bytů do osobního vlastnictví (OV), na klady a zápory těchto převodů, jsme se rozhodli po delší časové prodlevě, znovu zařadit toto téma na schůzky s předsedy samospráv. Je smutnou pravdou, že tyto dotazy se množí v dobách, kdy zejména sdělovací prostředky opráší tematiku „posledních možností převodu do OV“, nebo „krachujícího družstva“, či „osvobození od všech úhrad za užívání bytu v OV“ apod.

Pokud jde o krach družstva, zní naše doporučení, že nejlepším způsobem jak se přesvědčit, že družstvo **„nekrachuje“**, je seznámit se na stránkách družstva s účetní uzávěrkou, výrokem auditora a seznámit se s jednotlivými blokačními usneseními SD.

Pokud jde např. o oblíbené zastavení majetku, ve prospěch kohokoli, dále pak družstvo, respektive představenstvo, nemůže bez souhlasu „prodat“, „zastavit“, či jinak manipulovat s byty členů družstva a nájemců. Jde právě o jedno z usnesení SD.

Jediné zástavní právo, které může realizovat představenstvo na družstevním bytě je smluvní a jedná se o anuitu, půjčku banky, na ten konkrétní dům (anuita = půjčka na výstavbu domu). Nikoliv na zástavu jiných bytových domů! Po jejím splacení je zástavní právo smluvní vymazáno z katastru nemovitostí. Sjednaná doba a splátky anuity byla převážně od 20-ti do 40-ti let, a u velké části domů již bylo zástavní právo vymazáno. V současnosti je tento způsob zástavy realizován pouze ve dvou případech, a to u nově postavených bytů a na základě rozhodnutí SD.

K převodům.

Na přístupu družstva k převodům je nejlépe vidět, že našim problémem nejsou převody jako takové či snaha někoho udržet v družstvu a komplikovat v tomto svobodnou vůli našich členů. Naše družstvo realizuje převody družstevních bytů do vlastnictví **bez omezení**, a neuplatňuje znění zákona č. 72/ 94 Sb. § 23 o vlastnictví bytů a pokračuje i nadále v přijímání a uzavírání dohod o termínu uzavření smluv o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva a pokud je tato dohoda se členem již uzavřena, bere ji družstvo na vědomí a respektuje ji bez ohledu na sjednané datum na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva (viz usnesení č. 4. a 5. nejvyššího orgánu družstva – shromáždění delegátů – ze dne 14.06.2005).

V praxi je to následovné, pokud máte splněné všechny podmínky pro převod družstevního bytu do vlastnictví, doručíte na družstvo pouze kopie občanských průkazů a smlouva Vám bude vyhotovena. Za vyhotovení smlouvy a provedení vkladu do katastru nemovitostí zaplatíte družstvu částku cca 3.000,- Kč.

Pozor: Převod družstevního bytu do vlastnictví člena je nevratný!

Často jsme dotazováni na výhody a nevýhody převodů. Následná sumarizace je poctivým vyjádřením našeho názoru na tuto problematiku.

Po převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva členství v družstvu zaniká. Vlastník má jedinou výhodu a to je možnost ručit předmětným bytem při poskytnutí půjčky, hypotéky (ve výši odhadu předmětného bytu) bankovním ústavem.

Tím jsou však výhody vlastníka kompletní.

Družstvo vlastníkovi neposkytuje finanční výpomoc, např. v případě investiční akce na předmětném domě. Pokud fond oprav domu není dostatečný, musí vlastník financování řešit individuálně, sám za sebe.

V případě prodeje bytu musí mít odhad bytu, kupní smlouvu, musí provést vklad do katastru nemovitostí, musí podat daňové přiznání. Časová náročnost minimálně dva měsíce, cestovné a pod...

Družstevník převede pouze členská práva – úplatně. Časová náročnost 30 minut na členskou evidenci na družstvu v Uničově. Zcela odpadá: odhad, kupní smlouva, katastr nemovitostí.

V případě smrti člena družstva – nájemce, je družstevní byt předmětem dědického řízení. Automaticky dědí byt manžel(ka). Další dědická linie jsou děti, rodiče, sourozenci, tzn. byt zůstává „v rodině“.

V případě bytu ve vlastnictví musí být navíc opětovně proveden vklad do katastru nemovitostí.

Někteří nájemci se domnívají, že jakmile převedou svůj družstevní byt do vlastnictví, přestávají platit úhrady za užívání bytu – nájem. Toto je samozřejmě velký omyl, především musíme definovat slovo nájem. Nájem jako takový neplatí nikdo, jedná se o zálohové platby na energie a služby + položka na správu družstva, která je v případě vlastníka vyšší o min. 2,- Kč, než platí člen družstva.

Vlastník bytu má výše uvedený „nájem“ vyšší o min. 2,- Kč.

V případě, že na domě je do vlastnictví převedeno více jak 75% spoluvlastnického podílu (podlahové plochy) bytových jednotek, vzniká společenství vlastníků jednotek (SVJ) zákonná povinnost založit právnickou osobu. Tato právnická osoba musí mít svoje IČ, bankovní účet, stanovy, statutární orgán, vede podvojný účetnictví, podává daňové přiznání. Za veškerou činnost a provoz SVJ jsou plně zodpovědní všichni vlastníci jednotek, zejména pak výbor společenství SVJ. Založení právnické osoby provádí notář.

Družstevní dům má samosprávu a zvoleného předsedu a veškerou agendu vede družstvo. Předseda samosprávy dostává 2x ročně stav fondu oprav a jeho čerpání, je zván na schůzky předsedů samospráv.

Pokud budete mít k výše uvedenému jakékoliv dotazy, dostavte se osobně na OSBD, Uničov, Dukelská 1144 ke konzultaci, případně volejte na tel.: 585 00 44 49. Pokud by kterákoliv samospráva domu měla zájem o svolání členské schůze samosprávy a problematiku vlastnictví nebo členství v družstvu na této schůzi prodiskutovat, opět volejte výše uvedené telefonní číslo.

Dagmar Kráčmarová
Členská evidence, převody bytů do vlastnictví

V Uničově dne 15.05.2012

OSBD Olomouc se sídlem v Uničově
Dukelská 1144
783 91 Uničov
www.osbdunicov.cz

U S N E S E N Í
z jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Olomouc
konaného dne 14.6.2005 ve Šternberku

Shromáždění delegátů:

1. SCHVALUJE:

1. Zprávu o výsledcích činnosti družstva.
2. Zprávu kontrolní komise OSBD Olomouc.
3. Rozdělení hospodářského výsledku:
 - a) Zisk po zdanění ve výši 374.090,55 Kč.
 - b) Pokrytí neuhrazené ztráty z let minulých ve výši -222.910,-Kč.
 - c) Příspěvek do nedělitelného fondu ve výši 91.180,55 Kč.
 - d) Příspěvek do sociálního fondu ve výši 60.000,-Kč v souladu se zněním Kolektivní smlouvy
4. Pokud člen družstva uzavřel s OSBD Olomouc Dohodu o termínu uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví, bude OSBD Olomouc tuto brát na vědomí bez ohledu na sjednané datum uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva.
5. Pokračovat (v případě zájmu nájemců bytů – družstevníků) v přijímání a uzavírání Dohody o termínu uzavření Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví i po 1.7.2010.
6. S rozšířením činnosti družstva o živnost na vykonávání správy a údržby nemovitostí.
7. Změnu Stanov OSBD Olomouc takto:
Čl. 3 se doplňuje o písm. h):
„Vykonává správu a údržbu nemovitostí.“

Čl. 5, odst. 1):
„Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného a základního členského vkladu.“