27. 2. 2004

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Převod bytů do osobního vlastnictví není všelékem, doporučit jej však lze

Lidé bydlící v družstevních bytech si velmi často kladou otázku, zda případný převod jejich družstevního bytu do osobního vlastnictví je ideálním řešením nebo zda je pro ně výhodnější zůstat v bytovém družstvu. Obě formy mají samozřejmě svoje klady a zápory.

Přestože pojem bytové družstvo v nás může vyvolat pocit předlistopadových časů a tedy něčeho zcela bezpečného, tak bytová družstva patří do skupiny soukromoprávních subjektů a jejich fungování upravuje Obchodní zákoník. Ten na ně dopadá v plném svém rozsahu podobně jako na jakoukoli jinou právnickou osobu. Pokud se některé z nich dostanou do finančních problémů a nejsou schopny svoje závazky pokrýt, pak následuje běžné konkurzní řízení a uspokojování věřitelů z konkurzní podstaty.

Přestože jde o logické vyústění chodu některých právnických osob, tak v případě bytových družstev nám **konkurz** se všemi důsledky moc nesedí. Na druhou stranu za předlužením bytového družstva stojí jednoznačně hrubé porušení zásad péče řádného hospodáře ze strany představenstva a nedostatečná kontrola ze strany členů družstva.

Je logické, že hlavním aktivem družstva je obytný dům a společně s ním jednotlivé bytové jednotky. Jednotliví uživatelé v těchto bytech bydlí na základě nájemních smluv upravujícími práva k jejich užívání. Tyto jednotky samozřejmě v souladu se zákonem o konkurzu mohou být v případě předlužení družstva použity k uspokojení věřitelů. Do této situace se fakticky dostali členové družstva říčanského bytového družstva Kavčí skála, kterému média v posledních měsících věnují velkou pozornost.

Družstevník sice neručí za závazky družstva, ale…

Pro orientaci v družstevním bydlení je třeba pracovat se dvěma právními prameny – Zákonem o vlastnictví bytů a Obchodním zákoníkem. Obchodní zákoník upravuje zejména postavení člena družstva a jeho vztah vůči orgánům družstva. Je zde uvedeno, že člen družstva neručí za jeho závazky. Výkonná pravomoc náleží do rukou představenstva, které musí při svém řízení postupovat s péčí řádného hospodáře. Vztah mezi členy družstva a představenstvem je záležitostí Obchodního zákoníku a zejména stanov. Členové družstva mají kupříkladu nepopíratelné právo nahlížet do účetnictví družstva či do zápisů z jeho schůzí.

Přehled výhod a nevýhod - osobní vlastnictví
+ Nespadá do konkurzní podstaty družstva
+ Lze použít jako zajištění pro vlastní úvěr
+ Lze pronajmout bez souhlasu třetí osoby
- Náročná administrativa
- Problematické získání zdrojů na opravy bytového domu

Představenstvo samozřejmě za řízení družstva odpovídá a při případných problémech musí prokázat,

že postupovalo v souladu s principy péče řádného hospodáře. Pokud to neprokáže, pak hrozí manažerům trestní stíhání. Případné tresty managementu družstva jsou ovšem v případě konkurzu, jehož součástí se stávají i jednotlivé byty, poměrně slabou útěchou jednotlivých členů.

Dá se říct, že předlužení bytových družstev je jedinou možností, jak členové družstva mohou o své bytové jednotky přijít. Právní ochrana zákona o vlastnictví bytů je na uspokojivé úrovni a dostatečně chrání člena družstva. Má v podstatě absolutní ochranu, že předmětnou bytovou jednotku lze převést pouze jemu. V případě jeho úmrtí přichází v úvahu přechod na jeho dědice. Pokud se tedy sám nerozhodne převést svoje práva k družstevnímu bytu (prodat svůj družstevní podíl) na někoho jiného nemůže o tento nárok přijít.

Riziku ztráty družstevního bytu v důsledku předlužení bytového družstva a jeho úpadku lze předejít pouze důslednou kontrolou kroků představenstva. Na jedné straně existuje v České republice skupina kvalitně řízených družstev, kde skutečnou péči řádného hospodáře nelze popřít a na druhé straně existují problematicky řízená družstva.

Převod do osobního vlastnictví je řešením, ale všechny problémy to neodstraní

Někteří družstevníci si stěžují na neochotu družstev převádět byty do osobního vlastnictví. Je třeba si uvědomit, že jednotliví družstevníci mohli podat v letech 1994 a 1995 výzvu o převod bytové jednotky do vlastnictví. Toto právo zakládající se na základě této výzvy se promlčuje až v roce 2010 a pokud družstevníci mají zájem převod realizovat, tak jim v tom družstvo jednoduše nemůže zabránit. Poněkud méně příznivá je situace v případě členů družstva, kteří tuto výzvu ve výše uvedené lhůtě nepodali. V jejich případě může bytové družstvo takový převod zablokovat. Ve většině případů se tomu neděje a pokud družstevník zájem o převod do vlastnictví projeví (aniž by v polovině devadesátých let tuto výzvu podal), pak bez jakýchkoli problémů byt převedou.

Přehled výhod a nevýhod - družstevní forma vlastnictví
+ Zpravidla levnější administrativa
+ Snadnější přístup k cizím zdrojům financování
- Bez souhlasu družstva nelze pronajmout
- Omezená možnost dispozice s bytem
- Nelze použít jako zástavu
- V případě předlužení padá byt do konkurzní podstaty

Do osobního vlastnictví lze samozřejmě převádět pouze bytové jednotky na nichž neváznou žádné závazky vůči družstvu a zároveň dochází k převodu ve prospěch člena družstva. Dost často se stává, že si družstvo v souvislosti s obytným domem vzalo úvěr a členové družstva nemají svoje části ještě zaplacené. V takovém případě musí člen družstva doplatit svůj díl anuity a jeho závazek vůči družstvu vztahující se k bytové jednotce zaniká. Zaplacená anuita se samozřejmě použije na snížení zůstatku úvěru a dluh váznoucí k převáděnému bytu zanikne. Ostatní členové družstva dále splácí úvěr za nezměněných podmínek.

Pakliže jsou závazky člena družstva vůči družstvu splněny podává družstvo na katastr prohlášení družstva jako vlastníka budovy. To je nedílnou součástí převodu a jde o součást smluvní dokumentace, která se podává jako celek na katastr nemovitostí. Na základě tohoto prohlášení se budova člení na jednotlivé byty a nebytové prostory. Před podáním tohoto prohlášení je budova předmětem vlastnictví jako celek, avšak po prvním podání se člení na jednotlivé byty a nebytové prostory.

Převáděním pouze části bytových jednotek do osobního vlastnictví se vše komplikuje

Nic ovšem není, tak jednoduché, jak vypadá. Z hlediska řízení by bylo ideální, aby se všichni členové družstva k určitému datu rozhodli o převod do osobního vlastnictví a sto procent bytových jednotek v rámci bytu vytvořilo společenství vlastníků. Taková situace ovšem v drtivé většině případů nenastává. Dost velkým problémem právě bývají splátky úvěrů. Někdo peníze na předčasnou úhradu má a jiný prostě ne. Je logické, že osoba s váznoucími závazky z titulu nezaplacené anuity nemůže pomýšlet na převod do osobního vlastnictví.

Právě taková roztříštěnost přináší obrovské problémy.Převedením prvního bytu do osobního vlastnictví vzniká společenství vlastníků bez právní subjektivity. V případě převodu dalších bytů nabývá toto společenství právní subjektivitu a musí zajistit bezproblémový chod společenství. Jde zejména o vedení účetnictví vybírání záloh včetně příspěvků do fondu oprav atd. Obytný dům se v podstatě dostává do podoby smíšeného vlastnictví, která komplikuje jakékoli náročnější projekty.

Vlastnické právo k bytové jednotce má v porovnání s družstevní formou vlastnictví nezpochybnitelnou výhodu v tom, že se nestává součástí konkurzní podstaty v případě úpadku družstva. Na druhé straně nevyřeší problémy kupříkladu při financování oprav ze strany bank, které za poskytnutí zdrojů budou chtít odpovídající **zajištění**. Tím bývají právě byty jednotlivých vlastníků. S poskytnutí bytu jako zástavy musí vlastník bytu samozřejmě souhlasit, avšak bez souhlasu a zajištění nebudou zdroje. V této souvislosti se může stát, že kupříkladu dva členové společenství nebudou ochotni zastavit svoje byty za bankovní úvěr a celý projekt na financování opravy tímto padne.

Jaké problémy trápí vaše družstvo? Klade vám vaše družstvo překážky při převodu bytů do osobního vlastnictví? Těšíme se na vaše názory.

Zdroj: www.fincentrum.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz