

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI BD BRECHTOVA 828 a 829

DATUM : 14.05.2014

ČAS : 19:00 (prezentace od 18:45)

Místo : školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Praha 4, Jižní Město

Vážení členové družstva,

Představenstvo BD Vás zve na členskou schůzi Bytového družstva BRECHTOVA 828 a 829.

UPOZORNĚNÍ

- při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako členové mají jeden hlas dohromady
- člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné s úředně ověřenými podpisy. Zmocnění je nutné odevzdat při prezentaci.

Program

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a sčítatelů hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2013 a odsouhlasení účetní závěrky
4. Zpráva o činnosti představenstva BD
5. Zpráva o činnosti kontrolní komise BD
6. Změna Stanov BD zpracovaných ve smyslu NOZ
7. Informace k možnému převodu bytů do osobního vlastnictví
8. Fond odměn
9. Různé
10. Usnesení
11. Závěr

Členská schůze je v souladu se Stanovami Bytového družstva a NOZ usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů Bytového družstva. V zájmu konání řádné členské schůze a informovanosti, doporučujeme účast všech členů BD.

V souladu s čl. 33 odst. 7 Stanov Bytového družstva a v souladu s NOZ pro případ, že členská schůze Bytového družstva nebude usnášeníschopná, představenstvo Bytového družstva svolává

NÁHRADNÍ ČLENSKOU SCHŮZI BD BRECHTOVA 828 a 829

DATUM : 14.05.2014

ČAS : 19:30 (prezentace od 19:15)

Místo : školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Praha 4, Jižní Město

Vážení členové družstva,

Představenstvo BD Vás zve na náhradní členskou schůzi Bytového družstva BRECHTOVA 828 a 829.

UPOZORNĚNÍ

- při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako členové mají jeden hlas dohromady
- člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné s úředně ověřenými podpisy. Zmocnění je nutné odevzdat při prezentaci.

Program

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a sčítatelů hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2013 a odsouhlasení účetní závěrky
4. Zpráva o činnosti představenstva BD
5. Zpráva o činnosti kontrolní komise BD
6. Změna Stanov BD zpracovaných ve smyslu NOZ
7. Informace k možnému převodu bytů do osobního vlastnictví
8. Fond odměn
9. Různé
10. Usnesení
11. Závěr

Náhradní členská schůze je v souladu se Stanovami Bytového družstva a NOZ usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů.

V Praze dne 22.04.2014

Členka představenstva BD – Setinská Marie

Poznámka: NOZ = Nový občanský zákoník

Účetní závěrka za rok 2013

Běžný účet BD - stav k 31.12.2013	799 873,46 Kč
Pokladna BD - stav k 31.12.2013	14 570,00 Kč
Fond oprav - stav k 31.12.2013	813 775,60 Kč

Podrobný rozpis položek je uložen v kanceláři BD / k nahlédnutí pro všechny členy BD /

Členům BD předkládáme souhrn nákladů a výnosů

Náklady

	Kč
Spotřeba materiálu	5 309,95
infraspínače, toner do kopírky, likvidátor plevele, přípravek na hubení krys, zemina, klíče, příjmové a výdajové doklady	
Cestovné	1 090,00
Opravy a udržování	908 975,33
Opravy výtahů, dveří, osvětlení, oprava zámků, topení, zvonků, oprava větrací šachty, instalatérské práce, sekání trávy, úklid sněhu, údržba zeleně, prořez stromů, výměna regulačních ventilů UT, malování 828/16, nové rozvody odpadů, vyúčtování elektřiny	
Ostatní služby	234 767,20
odměna za správu BD - TOMMI s.r.o.	
Poštovné	6 313,70
Poplatky za telefony a internet	8 862,00
Služby TECHEM a ENBRA	51 698,48
Ostatní služby	75 357,70
požární kontrola, daňové přiznání, pronájem jídelny na čl.schůzi, pronájem pozemku	
Ostatní provozní náklady	8 640,00
členský příspěvek SČMBD	
Mzdové náklady	50 000,00
odměny představenstva a kontrolní komise,	
Zákonné pojištění - Dohody o provedení práce	200,00
Daň z nemovitosti	42 766,00
Odpis dlouhodobého majetku	68 785,00
Úroky	35 266,16
úroky z běžného účtu a z úvěru	
Ostatní finanční služby	13 802,00
bankovní poplatky	
Pojištění domů	34 116,00
Daň z příjmu z běžné činnosti	71 250,00
Náklady celkem	1 617 199,52

Výnosy

	Kč
Nájemné byty	196 512,00
Nájemné nebyty	233 876,00
Nájemné členů	1 360 119,42
Úroky banka z běžného účtu	2 693,58
Pronájem bytů	66 413,00
Poplatek za převod členských práv	15 000,00
Dotace PANEL a ČSOB	41 092,16
Bonifikace, účast na projektech SČMBD	5 751,00
Výnosy celkem	1 921 457,16

PLÁN REGENERACE

	Kč
VÝTAHY	ZATÍM SE NEUVAŽUJE

DLUŽNÉ ČÁSTKY K 31.12.2013

ÚHRADA ZA POZEMEK - MČ PRAHA 11	370 830,00
---------------------------------	------------

SPLÁTKY MĚSÍČNĚ

SPLÁTKA POZEMKU- měsíční splátky	123 610,00
----------------------------------	------------

MĚSÍČNÍ PŘÍJMY

FOND OPRAV	247 778,00
PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTORŮ	18 329,00
NÁJEMNÉ BYTY NEČLENŮ DRUŽSTVA	16 114,00

O zisk ve výši 304 257,64 Kč bude rozhodnuto na členské schůzi.

DŮLEŽITÉ – ČTĚTE!

POZORNĚ PROSTUDUJTE PŘED ČLENSKOU SCHŮZÍ

Porovnání družstevního a vlastnického bydlení

Povinnost převodu bytu do vlastnictví

Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu případně garáže a ateliéru s fyzickou osobou - členem družstva, která je jeho nájemcem a která vyzvala družstvo podle zákona č. 42/1992 Sb. a následného zákona č. 72/1994 Sb. do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu (garáže či ateliéru). Jedná se o byty, garáže či ateliéry v budovách ve vlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc státu, popřípadě ve vlastnictví lidových bytových družstev. Původní termín k uzavření smluv o převodu vlastnictví, stanovený na 31.12.1995 byl prodloužen do 31.12.2010.

Družstev vzniklých jiným způsobem, například družstev, která vznikla za účelem koupě domu se tato povinnost netýká. Je proto mylný názor družstevníků z těchto domů, že po splacení domu do vlastnictví je převod automatický. Mylný je i postoj mnoha družstevníků, že byty v průběhu splácení již vlastní. Je třeba si uvědomit, že dům do svého vlastnictví zakoupilo od původního vlastníka družstvo jako právnická osoba, nikoliv jeho členové, i když členové družstva uhradili či hradí poměrnou část z hodnoty domu, odpovídající podílu (velikosti) jejich bytu na součtu všech podílů. Družstvo však může byty převést svým členům do vlastnictví na základě rozhodnutí většiny hlasů.

Pokud bude družstvo převádět byty do vlastnictví, je tento převod zdarma a je také osvobozen od daní (zdarma nejsou však poplatky za činnosti s převodem spojené, na kterých se členové družstva dohodnou). Převod pozemku však není ze zákona zdarma. Družstvo může pozemky svým členům darovat a ti pak jako noví spoluvlastníci pozemku zaplatí daň darovací (7%). Velikost převáděného pozemku je vyjádřena podílem.

Stav právních předpisů

Bytové družstvo

Právní předpisy, kterými se bytové družstvo řídí jsou především Obchodní zákoník, který řeší jednotně zásadní právní vztahy všech družstevních organizací (tj. velkých i malých bytových družstev stejně jako výrobních, obchodních aj.) a dále Občanský zákoník. Oba zákony jsou pouze s malými obměnami již řadu let stejné a zatím nepodchycují běžnou každodenní problematiku, se kterou se především malá, nově vzniklá družstva, založená nikoliv za účelem podnikání ale pouze za účelem správy společného majetku, potýkají.

lším problémem, který není v Obchodním zákoníku řešen, je možnost změny právní formy bytového družstva přímo na společenství vlastníků jednotek a to bez poměrně složitého stupu (likvidace družstva), který je popsán v samostatném článku. Současné době probíhají legislativní práce na nové úpravě Obchodního zákoníku, kde by u bytových družstev měla být již zakomponována možnost transformace bytového družstva na společenství vlastníků jednotek, která by umožnila zrušení družstva bez likvidace s převodem jmění na společenství vlastníků jednotek jako právního nástupce zrušeného bytového družstva.

Společenství vlastníků jednotek
Zákon o vlastnictví bytů byl již mnohokrát změněn a doplňován řadou novel. Přesto stále nevyhovuje. Nová, rozsáhlá změna tohoto zákona je v návrhové podobě a její schválení je otázkou času. Do přepracovaného zákona by měly být zapracovány i připomínky z praxe. Součástí zákona budou i přepracované vzorové stanovy.

Řízení a rozhodování, orgány

Bytové družstvo

Orgány družstva jsou: členská schůze
představenstvo
kontrolní komise

další orgány družstva podle stanov.

Nejvyšším orgánem je členská schůze členů družstva, které podléhá představenstvo, kontrolní komise případně další orgány družstva. Členská schůze pověřuje představenstvo řízením družstva podle jejich pokynů a vybavuje je pravomocemi, které by měly být náležitě a s rozmyslem precizovány ve stanovách družstva. V nich by měla být podrobně rozepsána práva a povinnosti představenstva a jasně vymezeny jejich pravomoci a specifikovány kontrolní mechanismy tak aby umožňovaly sledování jejich plnění.

Praxe ukazuje, že problémy s představenstvem a jeho někdy svévolným rozhodováním často nastávají tam, kde se při tvorbě stanov neřešily podrobněji zásadní pravomoci případně tam kde členové družstva v dobré víře nechali na představenstvu většinu rozhodování.

- Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem či stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo je statutárním orgánem. Plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
- Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- U malých bytových družstev do 50 členů mohou stanovy určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. Statutárním orgánem je předseda, popřípadě další člen pověřený členskou schůzí.

Společenství vlastníků jednotek

Orgány společenství jsou: shromáždění vlastníků
výbor společenství nebo pověřený vlastník
kontrolní komise.

- Nejvyšším orgánem je shromáždění vlastníků. Jemu podléhá výbor společenství nebo, nebyl-li zvolen celý výbor, pověřený vlastník. Podléhá mu také kontrolní komise. Práva a povinnosti jsou podrobně rozepsány ve vzorových stanovách.
- Statutárním orgánem společenství je výbor nebo pověřený vlastník. Práva a povinnosti jsou i pro výbor podrobně rozepsány ve vzorových stanovách.
Praxe však ukazuje, že práva a povinnosti vlastníků a výboru nejsou dostatečně vyvážené a dochází k řadě nejasností a k nesprávnému jednání. Nové znění zákona má napomoci k jejich řešení. Stejně tak podrobné vzorové stanovy, jejichž upravená verze nebude již řešena samostatně ale má být součástí zákona.
- Kontrolní komise může nebo nemusí být zvolena.

Hlasování

Bytové družstvo

- Při hlasování má každý člen jeden hlas, pokud stanovy neurčí jinak. Manželé se společným členstvím mají jeden hlas.
- Pro platnost usnesení členské schůze, představenstva družstva a kontrolní komise vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.
- Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat původní členská schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na požadované počty členů a poměr hlasů uvedené v předchozím bodě.
- Pro rozhodování o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostí ve kterých jsou byty nebo s byty (např. zástava pro půjčky, půdní vestavba, rekonstrukce společných prostor na nebytové atd.) může členská schůze přijmout rozhodnutí jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci nemovitosti, již se rozhodování týká.
- Jestliže představenstvo nesvolá řádnou členskou schůzi může o svolání mimořádné členské schůze rozhodnout alespoň jedna třetina všech členů družstva.
- Pokud stanovy určí jinou váhu hlasů než 1 člen - 1 hlas, má každý člen pouze jeden hlas:
 - pro hlasování o změně stanov,
 - při rozhodování o splnutí, sloučení, rozdělení a jiném zrušení družstva
 - při změně právní normy a při rozhodování o prodeji nebo nájmu podniku a jiných významných majetkových dispozicích.

Společenství vlastníků jednotek

- Vlastníci hlasují velikostí svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, což v podstatě odpovídá velikosti podlahové plochy jím vlastněných jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Počet hlasů je počet podílů.
- Shromáždění vlastníků je usnášeníschopné, pokud se na něm sejdou vlastníci kteří vlastní více než jednu polovinu podílů (podlahové plochy) všech jednotek v domě.

- Člen výboru či pověřený vlastník je zvolen, hlasuje-li pro něj více než polovina všech hlasů ve společenství. Více než polovinou všech hlasů ve společenství se dále rozhoduje o výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku.
 - Pro přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka jednotky, ke schválení nebo změně stanov, k přijetí usnesení o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, k přijetí usnesení o rozúčtování cen služeb (není-li rozúčtování stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, musí hlasovat alespoň tři čtvrtiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění).
- Tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek je podle novely č. 171/2005 Sb., která nabyla účinnosti dne 27.4.2005 potřeba k přijetí rozhodnutí o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravě a opravě společných částí domu, jimž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Zde se však naráží na Stavební zákon, který požaduje v případě, že stavební činnost vyžaduje souhlas příslušného Stavebního odboru, souhlas všech vlastníků. Souhlas všech vlastníků jednotek je potřeba k usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby a dále v případě, kdy se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (tj. např. při půdní výstavbě).**
- U společenství neexistuje žádný „náhradní“ způsob svolávání shromáždění, kde by bylo možné rozhodovat i při menší účasti.

Odpovědnost za způsobené škody a úhrada ztrát (případně jak je možné přijít o byt)

Bytové družstvo

- Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Členové představenstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře. Způsobí-li členové představenstva svým jednáním družstvu škodu, odpovídají za ni společně a nerozdílně. Člen představenstva se může své zodpovědnosti zhostit pouze tehdy, jestli prokáže, že ji nezavinil nebo že s nesprávným rozhodnutím prokazatelně nesouhlasil. Rozsah ručení je omezen rozsahem povinnosti členů představenstva k náhradě škody.
- Případné ztráty z hospodaření družstva hradí členové družstva maximálně do výše trojnásobku členského vkladu.
- Za závazky družstva odpovídá celé družstvo.
- ***Jak by bylo možno přijít o byt v družstvu:***
 1. *Z viny představenstva:*
Pokud by představenstvo družstva i přes veškerá pravidla daná stanovami družstvo předložilo (např. zadanou rekonstrukci ve větším rozsahu, než umožňují existující finanční prostředky, zástavou za úvěr aj.), družstvo by mohlo o dům přijít (např. exekucí). Změnil by se majitel domu, družstevníci by však v bytech zůstali bydlet.
(Tomu lze zamezit kvalitními stanovami, přesně stanovenými pravomocemi a pravidelnou kontrolou činnosti PR).
 2. *Z viny člena družstva:*
Člen družstva – nájemník, neplatí nájemné či hrubým způsobem porušuje stanovy družstva. Družstvo může člena vyloučit z družstva. S tím je spojeno i právo užívání bytu, tzn. že je povinen vrátit byt družstvu (většinou na základě soudního jednání).

Společenství vlastníků jednotek

- Členové výboru jsou povinni s finančními prostředky nakládat v souladu se stanovami, ve kterých je možno jejich práva omezit.
- Za závazky společenství ručí vlastníci jednotek a to v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- ***Jak by bylo možno přijít o byt ve společenství vlastníků:***

1. Z viny výboru společenství:

Pokud by např. došlo k objednání prací, na které není finanční krytí, mohl by věřitel uplatňovat u soudu prodej nemovitosti a vyrovnání dluhu. V tom případě ručí všichni vlastníci jednotek za celý dluh a pokud by na něj nesložili finanční prostředky, mohl by se věřitel dožadovat uspokojení pohledávky prodejem bytů. Vlastníci by tak přišli o byty.

(Stejně jako u družstev lze rozhodování výboru ošetřit stanovami, přesně stanovenými pravomocemi svěřenými výboru a pravidelnou kontrolou jeho činnosti).

2. Z viny vlastníka:

- Pokud by individuální vlastník dal do zástavy svůj byt např. na ručení pro hypotéku (pro sebe či pro kohokoliv jiného) a hypotéka by nebyla splácena.
 - Pokud by individuální vlastník dal do zástavy svůj byt např. na podnikatelský záměr (pro sebe či pro kohokoliv jiného) a podmínky zástavy by nebyly plněny.
 - Pokud by vlastník dlužil do fondu oprav společenství vyšší částku, může společenství požádat soud o prodej bytu a o vyrovnání dluhu vůči spoluvlastníkům.
- Ve všech těchto případech může vlastník přijít o byt.*

Nakládání s družstevním bytem a s bytem ve vlastnictví vlastníka

Bytové družstvo

Za současné zákonné úpravy se družstevní bydlení silně přiblížilo vlastnickému.

- Byt lze převést na jinou osobu formou převodu členských práv a povinností, spojených s právem nájmu bytu. Podmínkou je, aby nabyvatel členských práv splňoval podmínky členství v družstvu. K tomuto převodu nedává souhlas družstvo, je pouze povinno převod provést.
- Protože se nejedná o prodej nemovitosti, není nutno zajišťovat její odhad, neodvádí se daň z převodu nemovitosti. Daň z příjmu se nehradí v případě, že člen družstva, který převede svá členská práva a povinnosti v bytě bydlel déle než 5 let. U nebytového prostoru pokud jej užíval déle než 5 let.
- V případě úmrtí člena družstva získává právo nájmu bytu dědic, kterému připadá členský podíl.
- O podnájmu bytu či jeho výměně rozhoduje družstvo. Podmínky souhlasu upravují stanovy.
- Společným nájemcem bytu se mohou stát pouze manželé.
- Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem oběma manželům.
- Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manželé i společné členství manželů v družstvu.
- Bytem nelze ručit, protože není ve vlastnictví člena ale družstva.
- Každoroční daň z nemovitosti platí družstvo.

Společenství vlastníků jednotek

- Vlastnictví bytu je vlastnictví nemovitosti, kterou lze převádět a dědit. Převod bytu (prodej) podléhá dani z převodu nemovitosti (3%) a dani a z příjmu. Daň z příjmu se nehradí v případě, že vlastník bydlel v bytě déle než 2 roky a nebytový prostor užíval déle než 5 let. Před prodejem je třeba vypracovat znalecký posudek ceny bytu, který vychází z ocenění celého domu. Daň z převodu nemovitosti se hradí z ceny prodeje, je-li cena nižší než cena bytu stanovená znaleckým posudkem, pak se pro výpočet daně z převodu nemovitosti použije cena znalecká.
- O podnájmu, případně výměně bytu rozhoduje pouze vlastník. Podle stanov je však povinen tuto skutečnost výboru společenství nahlásit. Při podnájmu má společenství právo znát počet osob v bytě pro výpočet záloh na služby. Partnerem a zodpovědnou osobou vůči společenství je však vždy vlastník.
- Spoluvlastníkem bytu může být několik osob – nemusí jimi být pouze manželé.
- Nemovitost může vlastník použít jako zástavu pro úvěr.
- Každoroční daň z nemovitosti platí vlastník, který se musí přihlásit jako plátcе daně na FÚ.

Ochrana řádných uživatelů bytů proti problémovým uživatelům bytů

Bytová družstva

Zákony (obchodní zákoník a občanský zákoník) a další právní nástroje které je doplňují, tj. stanovy, nájemní smlouvy případně domovní řád, které jsou-li dobře a s dostatečnou precizností zformulovány, poměrně dobře ochraňují družstevníky. V krajním případě může být problémový uživatel družstevního bytu-člen družstva, který hrubě porušuje uvedené předpisy vyloučen z družstva. Tímto aktem ztrácí právo nájmu bytu (podle občanského zákoníku). Dnes již není problém zajistit takovému nájemníkovi náhradní ubytování nebo častěji dle rozhodnutí soudu přistěšit.

Uvolněný byt má družstvo k dispozici a může jej přidělit různými způsoby a s různým ekonomickým přínosem pro družstvo.

Společenství vlastníků jednotek

- Problémový vlastník je těžko postižitelný. Jestliže porušuje dobré mravy v domě nebo domovní řád, je třeba se obracet na obvodní úřad.
- Pokud vytváří nesnesitelné vztahy případně se prohřešuje proti stanovám nezbyvá členům společenství než se obrátit na soud. Při neplacení záloh na opravy domu je třeba dluhy vymáhat soudní cestou, což není krátkodobá ani levná záležitost. Právní náklady nesou spoluvlastníci domu až do jejich vymožení od dlužníka. Při vysokém dluhu může soud sice nařídít prodej jednotky dlužníka, prodaný byt však nebude patřit společenství které s ním nebude moci nakládat.
- Stejně problémy nastávají i u nájemníků v bytech vlastníků, kteří často odmítají komunikovat se zástupci společenství. Pro ně je partnerem vlastník bytu. Pro společenství je v tomto případě partnerem vlastník bytu, který často bývá k nezastižení. O to je řešení problému složitější.

Vestavba nebo přístavba bytů

Bytové družstvo

O akci rozhodnou družstevníci většinou hlasů. Se stavebním odborem jedná BD a stavební povolení bude znít na bytové družstvo.

Financování nové výstavby je formou dalších členských vkladů. Uživatelé takto vznikajících bytů se stávají novými členy a nájemníky družstva.

Společenství vlastníků jednotek

Tuto stavební akci, která je většinou v ekonomickém zájmu vlastníků a jejím účelem bývá většinou formou věcného plnění zrenovovat dům, může dle zákona zablokovat jediný spoluvlastník. Buď úmyslně (z jakéhokoli důvodu) nebo když nebude k sehnání (např. pobyt v zahraničí). Zákon totiž nařizuje 100% souhlas spoluvlastníků se stavbou. Smlouvu o výstavbě musí podepsat všichni spoluvlastníci a všichni se také zúčastňují stavebního řízení.

Smlouvou o výstavbě se novým vlastníkům přenechává **právo výstavby**. Pokud je prodejní cena za toto právo realizována formou věcného plnění (opravy domu či investice do něj), je příjem od daně osvobozen. V případě finančního plnění se jedná o příjem jednotlivých vlastníků, kteří si jej musí dát do svých daňových přiznání.

Po zapsání nových bytů do KÚ se jejich uživatelé stávají vlastníky a spoluvlastníky společných částí domu a pozemku.

Stavební povolení

Bytové družstvo

Zastupuje všechny členy při žádostech o jakékoliv stavební povolení. Tím je stavební řízení nekomplikované.

Společenství vlastníků jednotek

- V tomto případě právnická osoba – společenství vlastníků jednotek nemůže vystupovat při žádosti o vybudování půdních vestaveb a přístaveb. Zákon o vlastnictví bytů ukládá, že smlouvu o výstavbě uzavírají jednotliví vlastníci jednotek v domě, nikoliv společenství a stavebníci nových jednotek. Sestavení smlouvy o výstavbě není jednoduché a zajistit ověřené podpisy všech vlastníků bytů bývá klopotná práce. To vše ovšem za předpokladu ochoty všech spoluvlastníků domu.
- Právnická osoba není dále k ničemu při žádosti o stavební povolení pro jakékoliv stavební práce v domě podléhající stavebnímu povolení. Stavební úřady požadují souhlas všech spoluvlastníků domu.

Možnost sjednání bankovního úvěru na opravu domu

Bytové družstvo

Sjednání úvěru je nekomplikované a lze předpokládat ochotu banky, neboť BD ručí domem ve svém vlastnictví.

Společenství vlastníků jednotek

Pokud si spoluvlastníci domu chtějí sjednat úvěr na jeho velkou opravu nebo rekonstrukci, pak zákon 72/94 Sb. dává možnost (v §9) sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotkám na zajištění pohledávek, vyplývajících z úvěru. Přitom vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky, vyplývající z této smlouvy. Se sjednáním zástavního práva k jednotce musí souhlasit její vlastník, což se u případného chronického neplatiče nedá očekávat. Riskantní zástavní právo by pak v případě výrazné nutnosti zajištění finančních prostředků sjednávali pouze řádní členové společenství vlastníků, ostatní by byli jejich dlužníci. Podíl jednotlivých vlastníků ve fondu oprav by byl disproportionální.

Výnosy z nebytových prostorů

Bytové družstvo

Výnos z nebytových prostor je příjmem družstva, podléhá zdanění z příjmů právnických osob a po zdanění jej lze použít jako přímý finanční zdroj pro opravy domu. Nelze ho rozdělovat mezi členy družstva.

Společenství vlastníků jednotek

Nebytové prostory jsou většinou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek a příjem z nich je jejich osobním příjmem. V průběhu roku se sice účtují jako příjem SVJ, na konci roku však příjem z nich případně náklady na jejich údržbu se dělí podle podílů vlastníků do jejich osobního daňového přiznání. Teprve po zdanění se mohou rozhodnout, zda zdaněné výnosy vloží do fondu oprav.

Provozní problémy v domě při existenci společenství

- Existuje žalostně malá znalost zákona u nových vlastníků bytů – spoluvlastníků domů. Nejde jen o zákon o vlastnictví bytů, ale i o ustanovení stavebního zákona, vyhlášky o revizích elektrických a plynových spotřebičů a jejich rozvodů v bytech a dalších povinných revizích. Neprovádění revizí může mít jako následek vážné ohrožení provozu domu. Vlastníci bytů si většinou neuvědomují rozdíl oproti dřívější době, kdy revize zajišťovalo v domě a ve všech bytech družstvo nebo správce obecních či podnikových domů.
- Někteří vlastníci provádějí stavební úpravy ve svém bytě bez stavebního povolení či bez ohlášení stavebnímu odboru OÚ a to buď z neznalosti nebo proto, že nabyli dojmu, že ve svém bytě jako vlastníci mohou cokoliv. Některé nepovolené úpravy mohou ohrozit ostatní spoluvlastníky domu. Zásaditosti bezpečného provozu bytů a domu, uvedené v těchto dvou odstavcích, jsou pro spoluvlastníky domu velmi závažné.
- Velké problémy způsobuje při řešení jakýchkoliv záležitostí (například technických) i to, že řada vlastníků v bytech nebydlí a své současné místo bydliště nikomu nenahlásí (pokud tato povinnost není uvedena ve stanovách ani jej nahlásit nemusí). Často jej však nenahlásí ani je-li tato povinnost zakotvena ve stanovách.
- Pro převod bytů do vlastnictví se rozhodli někteří nájemci leckdy i proto, aby je mohli bez souhlasu kohokoliv pronajmát. Množství bytů je pronajato cizincům, což se často vyznačuje tím, že se s nimi správce domu nebo ostatní spoluvlastníci nedomluví. Ani

tito nájemníci se nechtějí domluvit v případech, kdy ... je-li jich v bytě podstatně více, než bylo ohlášeno, ruší ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem případně zápachem, způsobují vytopení bytů pod sebou či jiné nepříjemnosti. *Již se objevují případy, kdy se staří lidé chtějí raději přestěhovat, aby agresivní tlak ze strany nájemců vlastnického bytu nemuseli snášet.*

- Spoluvlastníci domu se obtížně dozvídají, kdo je novým členem společenství vlastníků domu po prodeji vlastnické jednotky a nebydli-li v bytě ani kde se tento nový vlastník nachází. Přitom je třeba nového vlastníka seznámit s podmínkami správy domu a se stanovami společenství, kterými se jako vlastník má řídit a vyžadovat od něj plnění povinností spoluvlastníka domu.

Přechod bytového družstva na společenství vlastníků jednotek Právně-organizační záležitosti

- Po převodu již prvního bytu (podle zákona jednotky) do vlastnictví, vznikne v domě společenství vlastníků jednotek, které tvoří vlastník jednotky a družstvo. Společné části domu již budou ve spoluvlastnictví osob a družstva –zatím bez právní subjektivity. Jestliže v domě budou již tři spoluvlastníci, vzniká ze zákona společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba–firma (jako dříve družstvo).
Výjimkou je družstevní dům, jehož správu vykonává původní družstvo, tj. družstvo, které postavilo byty, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční a úvěrové pomoci státu družstevní bytové výstavbě případně dům ve vlastnictví lidových bytových družstev. Pak právnická osoba vznikne až po převodu více než 75% jednotek do vlastnictví.
- Přechází-li bytové družstvo na společenství vlastníků jednotek, vzniká obtížná situace, kdy po určitou dobu budou existovat v domě dvě právnické osoby – družstvo a SVJ. Obě právnické osoby mají svoje statutární orgány, stanovy, zápisy ze schůzí, účetnictví bankovní účty, daňová přiznání. V obou subjektech je rozdílné hlasovací právo
- Jestliže by v domě nebylo dosaženo převodu všech jednotek do vlastnictví, pak by tento stav, který je organizačně náročný, právně a ekonomicky trval dál
- Pokud by bylo nepřevedených jednotek do vlastnictví méně než 5 a vlastníci všech ostatních jednotek by již nebyli členy družstva, je závažnou otázkou další osud těchto čtyřech a méně bytů, které netvoří družstvo a nejsou ve vlastnictví.
- Po převodu všech jednotek je třeba fungování původního družstva ukončit a to likvidací. Není to jednoduchá, krátká ani levná záležitost.
- Pokud by v průběhu převádění bytů někteří vlastníci z družstva vystupovali, přešla by starost o likvidaci družstva na zbývajícím družstevníkům. Tomuto stavu je nutno předejít.
- V případě, že má bytové družstvo, které vzniklo privatizací bytového fondu, ve vlastnictví nájemní byty (tj. ne všichni původní nájemníci, kteří byli osloveni původním majitelem se stali členy družstva a zůstali nájemníky), musí před převodem bytů do vlastnictví tuto situaci řešit. Při řešení jsou dvě možnosti:
 - 1) Bud' zůstanou tyto byty a odpovídající podíl na pozemku ve vlastnictví družstva, které se stane jako právnická osoba z titulu vlastnictví těchto bytů členem společenství vlastníků. V tom případě by měli všichni členové původního družstva

zůstat jeho členy, protože se finančně podíleli na koupi těchto bytů a mají v nich majetek. Při tomto řešení však platí všechna negativa uvedená v předchozích bodech.

- 2) Nebo se BD rozhodne, že ukončí svoji existenci. Pak musí tyto byty a odpovídající podíl pozemku řešit tak, aby je bylo možno převést do vlastnictví. Prvním krokem je, že je jako jejich nový majitel musí podle občanského zákona znovu nabídnout jejich nájemníkům k převzetí a to písemně s uvedením finanční částky (i když již za jiných finančních podmínek). Pokud o ně tito nájemníci neprojeví zájem (na odmítnutí mají 6 měsíců) může tyto byty nabídnout buď třetí osobě a to za stejných finančních podmínek nebo se členové družstva, kteří tyto byty spolu s celým domem koupili mohou rozhodnout, že si je převedou do svého vlastnictví. Znamená to, že by se stali jejich majiteli v poměru, odpovídajícím jejich podílu na koupi celého domu. V obou případech nájemník v bytě zůstává bydlet za stejných podmínek, jako dosud, tj. s regulovaným nájmem.

- Při převodu do vlastnictví lze převést bezúplatně ze zákona pouze byty. U pozemku je nutno provést odhad (odhad nesmí být starší než 6 měsíců) a převést darovací smlouvou (daň 7% z odhadní ceny), kterou zaplatí každý vlastník samostatně.

Likvidace bytového družstva po převezech bytů do vlastnictví

Po předání bytů do vlastnictví a vzniku společenství vlastníků jednotek lze jen doporučit zrušení původního bytového družstva po právní a ekonomické stránce. Je třeba se seznámit s postupem likvidace družstva. Tento proces trvá cca 1 rok. Velmi důležité je předem naplánovat přechod finančních úhrad a jejich účtování z družstva na SVJ vzhledem k tomu, že po určité době budou v domě existovat dvě právnické osoby s odlišným režimem rozhodování a účetnictví. Postup prací na likvidaci družstva je k dispozici

Závěr

Ať je vlastnictví bytů družstevní nebo osobní, je si vždy nutno uvědomit, že se jedná o stejnou skupinu lidí, která vždy bude muset spolupracovat a spolurozhodovat. Převod bytu do osobního vlastnictví neznamena, že se vlastník vyčleňuje z kolektivu. Základem pro existenci obou druhů vlastnictví jsou proto kvalitně zpracované stanovy, které vyváženě řeší práva a povinnosti členů a statutárních orgánů a kontrolní mechanismy jejich chování a rozhodování.

Závěrečná zpráva kontrolní komise Bytového družstva Brechtova 828 a 829 za rok 2013

V roce 2013 plnila KK úkoly vyplývající ze Stanov družstva a z usnesení členské schůze.

Tyto úkoly plnila KK ve složení pí. Blanka Jelínková, pí. Milada Stehlíková, pí. Smahelová a náhradník pí. Podejmová. V prosinci ukončila členství v KK pí. Smahelová a členkou se stala náhradnice pí. Podejmová.

Na členské schůzi bude nutno provést volbu náhradníka do kontrolní komise.

KK se v roce 2013 zabývala mimo jiné

- Změnami převodů členských práv na jiné nájemníky
- Neplatiči
- Nebytové prostory
- Průběžnou kontrolou hospodaření družstva

V roce 2013 byla provedena práce s vyšší investicí a to v domech 828 a 829 – výměna regulačních ventilů, uzávěrů topení a vyměněna část spodních odpadních stoupaček v suterénech domů. Pokračování těchto prací je v plánu představenstva. Jinak se v tomto roce prováděly pouze drobné opravy a údržbové práce.

KK hodnotí kladně práci představenstva v roce 2013 .

V oblasti platební kázně družstevníků, resp. nájemníků, dochází spíše o opožděné platby. Představenstvo průběžně řeší a pravidelně informuje KK.

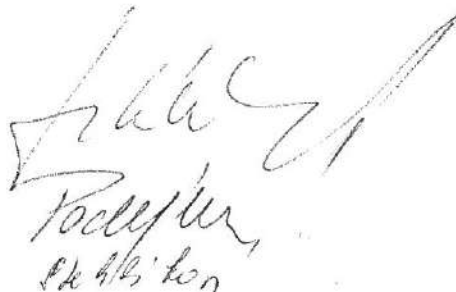
Co se týká nebytových prostor v domech, jsou až na jeden (v domě 829) všechny pronajaty.

Průběžné opravy, drobné stavební práce, případně havárie řeší představenstvo v rámci svých kompetencí.

U stížností členů družstva KK konstatuje, že se představenstvo zabývá stížnostmi v souladu se stanovami a to i v oblasti převodu členských práv na jiného nájemníka.

KK prováděla průběžnou kontrolu hospodaření družstva se zaměřením na kontrolu plateb dle předložených dokladů. Kontrolu provedla pí. Stehlíková a nebyly zjištěny závady. V měsíci květnu provedla KK kontrolu účetní závěrky za rok 2013. Závěrku zpracovala správní firma TOMMI. K účetní závěrce nemá KK připomínky.

Za kontrolní komisi : Blanka Jelínková
Milada Stehlíková
Věra Podejmová



Věra Podejmová

Zápis z Členské schůze Bytového družstva Brechtova 828 a 829 konané dne 14.května 2013 *2014 op. Selsky*

Členskou schůzi zahájil v 19:07 pan František Ondráček. Ověřením prezenčních listin byla zjištěna přítomnost 59 členů z celkového počtu 98 členů. Členská schůze byla usnášeníschopná ve smyslu Stanov BD.

Program

1. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu, sčítatelů hlasů
2. Schválení programu Členské schůze
3. Zpráva o hospodaření bytového družstva za rok 2013
 - A) odsouhlasení Účetní závěrky za rok 2013
 - B) schválení účetního úkonu – převod zisku.
4. Zpráva o činnosti Představenstva BD
5. Zpráva o činnosti Kontrolní komise BD
6. Změna Stanov BD zpracovaných ve smyslu NOZ
7. Informace k možnému převodu bytů do osobního vlastnictví
8. Fond odměn
9. Různé
10. Usnesení
11. Závěr

1. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu, sčítatelů hlasů.

Předsedající pan František Ondráček, zapisovatel pan Jiří Peša, ověřovatel paní Věra Podejmová, sčítatelé hlasů paní Věra Ondráčková a paní Miroslava Vyhnánková.

Hlasování: pro 59 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

2. Schválení programu Čs.

Přítomní neměli námítky proti programu, ani žádné doplňující návrhy.

Hlasování: pro 59 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

3. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2013 a schválení Účetní závěrky.

Všichni členové obdrželi Účetní závěrku za rok 2013 písemně s pozvánkou. Paní Marie Setinská přednesla komentář o hospodaření BD a Účetní závěrce. Nebyly žádné námítky, dotazy byly zodpovězeny na místě.

V průběhu jednání se dostavili další 2 členové

Přítomno 61 členů.

A) Přítomní berou na vědomí stav hospodaření BD a souhlasí s Účetní závěrkou za rok 2013

Hlasování: pro 61 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

B) Přítomní souhlasí s účetní transakcí – účetní zisk nebude rozdělen mezi členy BD a převede se do položky „Nerozdělený zisk minulých let“

Hlasování: pro 61 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

4. Zpráva o činnosti Představenstva BD.

Zprávu o činnosti Představenstva přednesl pan Ondráček přítomní, vzali obsah zprávy na vědomí.

5. Zpráva o činnosti Kontrolní komise BD.

Písemná zpráva je součástí tohoto zápisu. Při prezentaci byla předána v písemné podobě členům BD. Obsah zprávy vzali přítomní na vědomí.

Dostavili se další 2 členové BD.

Přítomno – 63 členů

6. Změna Stanov BD zpracovaných ve smyslu NOZ.

Nové stanovy musí být vypracovány a schváleny do 30.06.2014. V současné době jejich znění zpracovává právník. Po distribuci stanov mezi členy a případném připomínkování bude svolána nová Členská schůze v druhé polovině června 2014 za účelem schválení. Podmínkou je přítomnost notáře a vypracování notářského zápisu. Pro zrychlenou komunikaci pro připomínkování stanov členy BD a představenstvem BD pomocí schránky v každém domě hlasují:

Hlasování: pro 63 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

7. Informace k možnému převodu bytů do osobního vlastnictví.

K tomuto bodu se rozpoutala silná diskuze. Přítomní vzali na vědomí, převod bytů do osobního vlastnictví je složitý proces. Souhlasí, že bude nutné svolat samostatnou Členskou schůzi s jediným bodem programu týkajícím se souhlasu, nebo nesouhlasu s převodem do osobního vlastnictví. Termín schůze – podzim 2014.

Před hlasováním opustili jednání 2 členové BD.

Přítomno 61 členů

Hlasování: pro 61 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

8. Fond odměn.

Představenstvo navrhuje kompromis, nevyplácet plnou hodnotu z minulých let a upravit fond odměn na částku 85.000,00 Kč

Hlasování: pro 61 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

Jednání opustili další 1 člen BD.

Přítomno 60 členů

9. Různé, diskuze.

Pozemky okolo domů.

MÚ Praha 11 nabídl BD k odkoupení pozemky okolo domů za předběžnou cenu 1.250.000,00 Kč.

Hlasování pro koupi pozemků:

Hlasování: pro 58 hlasů proti 2 hlasy zdržel se 0 hlasů

Jednání opustil 1 člen BD.

Přítomno 59 členů

Hlasování o způsobu platby:	jednorázovou platbou	pro 49 hlasů	proti 10 hlasů
	platba na splátky	pro 10 hlasů	proti 49 hlasů

Kamery pro kontrolu parkoviště.

Návrh – zajištění venkovního kamerového systému pro monitorování parkoviště a schopného případné identifikace pachatelů páchajících škody na vozidlech v ceně 200.000.00 Kč.

Hlasování:	pro 11 hlasů	proti 48 hlasů	zdržel se 0 hlasů
Jednání opustili 2 členové BD.			Přítomno 57 členů

Fond oprav.

Od 01.06.2014 bude snížena platba do fondu oprav o 10,00 Kč/m². Po splacení úvěru na zateplení objektu pominuly důvody pro zvýšenou platbu.

Hlasování:	pro 51 hlasů	proti 6 hlasů	zdržel se 0 hlasů
Jednání opustilo 6 členů BD.			Přítomno 51 členů

Výměna vodoměrů v bytech.

V letošním roce proběhne plánovaná výměna vodoměrů na SV a TV ve všech bytech. Představenstvo požaduje uvolnění finančních prostředků v předpokládané výši 250.000,00 Kč.

Hlasování:	pro 51 hlasů	proti 0 hlasů	zdržel se 0 hlasů
------------	--------------	---------------	-------------------

10. Usnesení.

Členská schůze:

- 1/ Schválila předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu, sčítatele hlasů
 - 2/ Schválila program schůze
 - 3/ Schválila hospodaření a Účetní závěrku za rok 2013 a převod přebytku
 - 4/ Bere na vědomí zprávu o činnosti Představenstva BD
 - 5/ Bere na vědomí zprávu o činnosti Kontrolní komise
 - 6/ Souhlasí s postupem pro vypracování a zavedení účinnosti nových stanov BD.
 - 7/ Souhlasí s konáním samostatné Čs pro rozhodnutí o převodu bytů do OV. Termín: podzim 2014
 - 8/ Souhlasí s vyplacením Fondu odměn ve výši 85.000,00 Kč
 - 9/ Souhlasí s odkoupením pozemků okolo domů od MČ Praha 11 za cenu 1.250.000,00 Kč
- Souhlasí s provedením jednorázové platby za odkup pozemků okolo domů.
Nesouhlasí s instalací venkovního kamerového systému.
Souhlasí se snížením platby do fondu oprav o 10,00 Kč/m².
Souhlasí s uvolněním finančních prostředků na plánovanou výměnu vodoměrů 250.000,00 Kč

Hlasování pro usnesení:	pro 51 hlasů	proti 0 hlasů	zdržel se 0 hlasů
-------------------------	--------------	---------------	-------------------

11. Závěr schůze skončila ve 21:20 hodin.

- Přílohy:
1. Pozvánka na členskou schůzi
 2. Prezenční listiny
 3. Účetní závěrka za rok 2013
 4. Zpráva o činnosti Představenstva BD
 5. Zpráva o činnosti Kontrolní komise



Zapsal: Jiří Peša

Ověřil: Věra Podejmová

