

Porovnání družstevního a osobního vlastnictví

(+ výhody, - nevýhody)

družstevní vlastnictví	osobní vlastnictví
+ Byt lze převést na kohokoli formou převodu členských práv a povinností. Není nutný souhlas BD.	- Byt je možno pouze prodat a případně koupit nový. Prodej a koupě jsou složité a nákladné (odhad bytu soudním znalcem, kupní smlouva, zápis do KN, daň z převodu).
+ Při převodu bytu není nutný znalecký posudek.	- Při převodu vlastnictví bytu je nutno nechat udělat znalecký posudek o ceně bytu a podílu na společných částech domu. Vlastník bytu je spoluvlastníkem společných částí domu v celém bloku, znalecký posudek je proto nutno udělat na celý objekt. Tento posudek je značně obsáhlý a cenově dosti náročný.
+ Při převodu bytu není nutná obsáhlá smlouva vyhotovená advokátem. Stačí vyplnit formulář, který je k dispozici na družstvu. S převodem proto nejsou téměř žádné náklady (pouze poplatek družstvu, je-li stanoven).	- Převod bytu je uskutečněn teprve okamžikem zapsání vkladu vlastnického práva do KN. Smlouva o převodu proto musí vyhovět všem zákonným požadavkům, jinak návrh na vklad může být zamítnut. Je proto nutné, aby smlouvu vyhotovila osoba znalá, nejlépe advokát. Cena takové smlouvy není zanedbatelná.
+ Byt lze měnit, a to se souhlasem BD.	- Byt nelze vyměnit.
+ Převod je jednoduchý, neplatí se daň z převodu bytu a nepodléhá znaleckému posudku.	- Platí se daň z převodu nemovitosti ve výši 3% z kupní ceny nebo z odhadní ceny, a to z té která je vyšší. Znalecký posudek je nutný.
- Cena družstevního bytu při prodeji bývá o něco nižší než při prodeji bytu ve vlastnictví.	+ Cena bytu ve vlastnictví bývá při prodeji o něco vyšší než při prodeji bytu družstevního.
+ Při převodu bytu dostane člen peníze ihned.	- Prodej trvá dosti dlouho (cca půl roku), do zápisu smlouvy do KN převodce většinou své peníze nedostane, bývají uloženy v notářské nebo jiné úschovně.
+ Členství v družstvu je dědičné. V případě úmrtí jednoho z manželů (společných členů družstva) automaticky přechází na zbylého manžela. Tímto je pozůstalý manžel více chráněn.	- Byt je rovněž předmětem dědictví. Pozůstalý manžel však není chráněn, byt může zdědit kdokoli, např. dítě zemřelého z jiného manželství apod.
+ Daň z nemovitosti platí BD.	- Vlastník bytu musí po převodu bytu do svého vlastnictví podat přiznání k dani z nemovitosti a každoročně k 31. 5. daň z nemovitosti zaplatit. Vlastník se musí registrovat jako plátcé daně na FÚ.
- Družstevní byt nelze zastavit.	+ Vlastník může byt ve vlastnictví zastavit.
- Společnými členy družstva a společnými nájemci mohou být jen manželé.	+ Byt může být ve spoluvlastnictví více osob, nemusí to být pouze manželé.
- Byt lze pronajmout v souladu se Stanovami družstva.	+ Vlastník může byt pronajmout, aniž by k tomu potřeboval souhlas.
- Pokud chce člen v bytě provádět změny či stavební úpravy, může tak učinit pouze se souhlasem BD jako vlastníkem.	+ Pokud není nutné stavební povolení nebo ohlášení, vlastník souhlas ke změnám a stavebním úpravám nepotřebuje.
+ Výše uvedený bod však může být i výhodou, protože chrání ostatní členy – nájemce před neodbornými zásahy (např. narušení statiky vybouráním nosné stěny apod.) do budovy.	- Výše uvedený bod však může být i nevýhodou, protože vlastníci si často myslí, že si mohou ve svém bytě dělat co chtějí a provádějí zásahy ohrožující bezpečnost ostatních vlastníků (např. narušení statiky vybouráním nosné stěny apod.).

družstevní vlastnictví

osobní vlastnictví

<p>+ Pokud člen neplatí nebo jiným způsobem hrubě porušuje zákon nebo Stanovy, lze jej z družstva vyloučit, čímž ztratí i nárok na nájem bytu. Uvolněný byt pak družstvo obsadí za tržních podmínek.</p>	<p>- Vlastníka nelze ze společenství vyloučit. V případě problémových spoluvlastníků je nutno vše řešit soudně.</p>
<p>+ K případné půdní vestavbě nebo přístavbě domu, změně společně prostoru domu na byt nebo nebytový prostor, které jsou v ekonomickém zájmu většiny vlastníků, stačí souhlas nadpoloviční většiny členů družstva přítomných na členské schůzi. Účastníkem stavebního řízení je pouze BD a příp. (budoucí) nájemce, který stavební řízení vyvolal.</p>	<p>- Případnou půdní vestavbu nebo přístavbu domu, změnu společného prostoru domu na byt nebo nebytový prostor, které jsou v ekonomickém zájmu většiny vlastníků, může zablokovat jediný vlastník v objektu. Buď úmyslně (z jakýchkoliv důvodů) nebo když nebude k sehnání (např. pobyt v zahraničí). Zákon totiž nařizuje 100% souhlas vlastníků se stavbou. V případě, že všichni vlastníci souhlas dají a akce se uskuteční, jsou všichni vlastníci účastníky stavebního řízení.</p>
<p>+ Pokud chce některý z družstevníků rozšířit svoji bytovou jednotku např. přičleněním části společné chodby k bytu, přičleněním komory mimo byt apod., stačí mu souhlas představenstva.</p>	<p>- Prakticky nepřichází v úvahu, že by některý ze spoluvlastníků rozšířil svoji bytovou jednotku např. přičleněním části společné chodby k bytu, přičleněním komory mimo byt apod. Nejenže by s tím museli souhlasit všichni ostatní spoluvlastníci, ale změnil by se podíl všech spoluvlastníků na společných částech domu. Protože výše podílů je zapsána v KÚ, muselo by dojít ke změně všech smluv o převodu bytové jednotky do vlastnictví a všechny tyto změněné smlouvy by musely být znovu zapsány do katastru nemovitostí. Toto je naprosto nereálné.</p>
<p>+ Příjmy, které plynou ze společných částí domu, např. z pronájmu střechy provozovateli telekomunikačního či jiného zařízení, pronájmu nebytového prostoru apod. patří BD, které je zdaní a použije na údržbu nebo provoz domu.</p>	<p>- Příjmy, které plynou ze společných částí domu, např. z pronájmu střechy provozovateli telekomunikačního či jiného zařízení, pronájmu nebytového prostoru apod. nepatří společenství vlastníků jednotek, ale vždy se jedná o příjem spoluvlastníků domu a rozděluje se mezi ně v poměru jejich spoluvlastnických podílů. Každý spoluvlastník tento příjem musí zahrnout do svých zdaňovaných příjmů. U mnoha spoluvlastníků, kteří dosud neměli povinnost podávat přiznání k dani z příjmu (zaměstnanci, důchodci) tak vzniká nová povinnost.</p>
<p>+ Rozhodování v družstvu je operativnější. S opravami a vydáním financí na rekonstrukci musí souhlasit většina členů přítomných na členské schůzi. Při rozhodování o nakládání s majetkem stačí většina existujících členů družstva.</p>	<p>- Rozhodování ve společenství je složitější. S opravami a vydáním financí na rekonstrukce musí souhlasit 75% podílů vlastníků. Změna stavby, která mění výši podílů, musí souhlasit 100% vlastníků.</p>
<p>+ Pokud se na členskou schůzi nesejde potřebný počet členů, svolá se náhradní členská schůze, která může o potřebných věcech rozhodnout bez ohledu na to, kolik členů přijde.</p>	<p>- Pokud se na shromáždění vlastníků nesejde potřebný počet vlastníků, nelze o ničem rozhodnout. Náhradní shromáždění vlastníků neexistuje. Chod společenství tak může být vážně ochromen.</p>

družstevní vlastnictví

osobní vlastnictví

+ Daně platí družstvo- t.j. daň z nemovitosti a daň z příjmu. O zisku rozhoduje Členská schůze.	- Daně platí každý člen v OV, u daně z příjmu i v případech, že je rozúčtován zisk.
+ BD je samo účastníkem stavebního řízení.	- Účastníkem stavebního řízení je každý člen.
+ U rozhodování nadpoloviční většina účastníků Členské schůze.	- Pro rozhodování (dle povahy) je nutná účast 75%-100% všech členů v OV (téměř nespílnitelný požadavek).
+ BD je právnickou osobou v právním slova smyslu.	- OV má omezenou právní subjektivitu pouze na výkon správy.
+ Rozhodování o věcech BD se řídí OZ a Stanovami.	- OV – jednoznačně upraveno zákonem (nikoliv Stanovami).
+ Při hlasování má každý člen vč. manželů 1 hlas.	- Při hlasování je určující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek.
+ Členové družstva neodpovídají za závazky družstva.	- Vlastníci jednotek ručí i hmotně za závazky společenství v poměru spoluvlastnických podílů.
	- Zákon o vlastnictví bytů vytváří ze spoluvlastníků domů právnickou osobu, neboli firmu. Jde v podstatě o „družstvo“ vlastníků bytů se stanovami, volenými orgány, zápisy do obchodního rejstříku, společným hospodařením, účetnictvím, atp. Rozhodně nelze říci, že by společenství vlastníků mělo méně povinností nebo jednodušší administrativu než bytové družstvo. Nejhorší variantou je, pokud je část jednotek ve vlastnictví a část zůstává v družstvu.

Upozornění: Výhody a nevýhody jsou zcela relativní a mohou být chápány individuálně. Výhody vlastníka mohou často znamenat nevýhody pro ostatní vlastníky v domě a naopak. Každou skutečnost navíc může některý vlastník cítit jako výhodu a jiný jako nevýhodu.

Použité zkratky: KN- katastr nemovitostí
 BD- bytové družstvo
 FÚ- finanční úřad
 OV- osobní vlastnictví
 OZ- obchodní zákoník

V Praze dne 21. 4. 2009