

Pozvánka na členskou schůzi Bytového družstva Třebenická za rok 2016

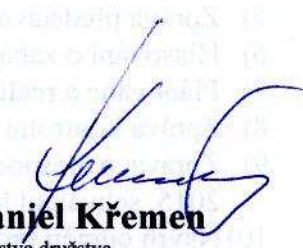
Vážení členové Bytového družstva Třebenická,

představenstvo Bytového družstva Třebenická, Třebenická 1289, Praha 8 – Kobylisy, 182 00 si Vás tímto dovoluje pozvat na členskou schůzi za rok 2016, která se bude konat ve středu dne :

**15. června 2016
v 18⁰⁰ hodin
v sále jídelny ZŠ Na Slovance
(Bedřichovská ulice č.p. 1)**

Za představenstvo Bytového družstva Třebenická

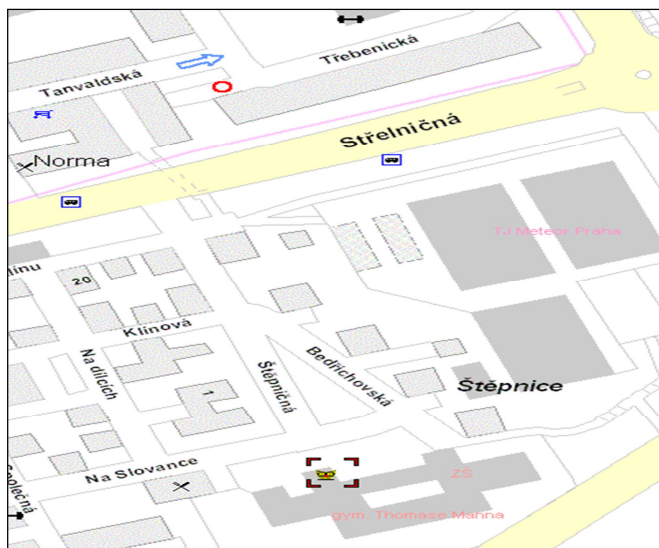

Mgr. Jan Sedmidubský
předseda představenstva družstva


JUDr. Daniel Křemen
místopředseda představenstva družstva

V Praze dne 30. května 2016

Bytové družstvo
"TŘEBENICKÁ"
Praha 8 - Kobylisy, Třebenická 1289
IČO: 25 60 91 49

Pokud víte, že se členské schůze nezúčastníte, zvažte, zda-li nevyužijete přiložený formulář plné moci a nezplnomocníte osobu, které důvěřujete, aby Vás na členské schůzi zastoupila. Plné moci můžete doručit do kanceláře družstva kdykoliv do data konání členské schůze (poštovní schránka družstva). Jinak ji předloží zplnomocněná osoba přímo na členské schůzi v rámci prezence. I hlas na základě udělené plné moci se počítá a může přispět k tomu, že schůze bude usnášení schopná.



Mapka

Komentář k mapce : K ZŠ Na Slovaně se dostanete tak, že projdete celou Štěpničnou ulicí až na její konec, kde se škola nachází. Školu budete mít neustále před sebou. Školní jídelna je v mapce vyznačena přerušovaným čtvercem.

Program členské schůze

- 1) Prezenze – při příchodu do sálu se člen/členka družstva podepíše na prezenční listinu. V případě, že má osoba od jiného člena družstva plnou moc pro účast na členské schůzi, přiloží tuto listinu k příslušné prezenční listině, na které je uvedeno jméno člena, který plnou moc udělil (pokud nebyla plná moc předem doručena do kanceláře BDT) a podepíše se vedle jeho jména
- 2) Zahájení členské schůze
- 3) Schválení programu členské schůze
- 4) Na návrh představenstva družstva volba orgánů členské schůze: volba předsedajícího členské schůze; volba zapisovatele; volba ověřovatelů zápisu; fakultativně volba sčítatelů
- 5) Zpráva představenstva o činnosti družstva
- 6) Hlasování o zahájení převodu bytových jednotek do vlastnictví členů
- 7) Plánované a realizované opravy – výhled na další období
- 8) Zpráva kontrolní komise Bytového družstva Třebenická
- 9) Zpráva o hospodaření Bytového družstva Třebenická – výkaz zisků a ztrát za rok 2015, schválení hospodářského výsledku družstva
- 10) Návrh odměn pro představenstvo a kontrolní komisi + návrh na pojištění odpovědnosti členů představenstva na další rok
- 11) Různé, diskuse
- 12) Návrh usnesení členské schůze BD Třebenická – schválení usnesení
- 13) Závěr členské schůze

Podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze jsou zčásti součástí pozvánky, další podklady obdrží účastníci schůze jako obvykle před jejím zahájením při prezenci, zpráva o hospodaření BDT bude k dispozici od 31. 5. 2016 na webových stránkách družstva.

www.bdt.cz

bd2012@seznam.cz

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný / podepsaná

jméno a příjmení :

rodné číslo / datum narození :

bytem

člen / členka Bytového družstva Třebenická, se sídlem Praha 8
– Kobylisy, Třebenická 1289,

uděluji plnou moc panu / paní / slečně
(nehodící se škrtněte)

jméno a příjmení :

rodné číslo / datum narození :

bytem

k vykonávání mých hlasovacích práv při jednání
členské schůze Bytového družstva Třebenická,
konané dne 15. 6. 2016 v 18.00 hodin v sále
jídelny ZŠ Na Slovance, Praha 8, Bedřichovská 1.

V Praze dne :

.....
Podpis

Zmocnění v plném rozsahu přijímám :

.....
Podpis

Vážení členové družstva,

na letošní členské schůzi nás čeká důležité rozhodnutí. Na základě usnesení členské schůze z loňského roku jsme do programu letošní schůze zařadili bod, jehož předmětem je hlasování o převodech jednotek do vlastnictví členů družstva a tedy hlasování o založení bytového spoluvlastnictví.

Pro tento účel vypracovala advokátní kancelář „Prof. Oto Novotný a partneři“ informační text, který poskytuje základní relevantní informace k vlastnímu tématu. Jedná se o stručné porovnání právního režimu bytů družstevních a bytů v rámci bytového spoluvlastnictví. Text přikládáme k pozvánce.

Na schůzi rozhodneme, zda-li dále zůstaneme družstvem ve stávající podobě, nebo zvolíme přechod do jiné právní formy v podobě bytového spoluvlastnictví – společenství vlastníků jednotek.

Obě alternativy mají své klady a zápory, které může každý jednotlivý člen družstva pociťovat jinak – z hlediska svých zájmů.

Pokud se rozhodneme pro přechod do formy bytového spoluvlastnictví, bude třeba provést rozdělení domu na jednotky („Prohlášení vlastníka“), přijmout stanovy společenství vlastníků, založit společenství vlastníků, vyřešit otázku členských vkladů členů družstva a zamyslet se nad tím, jak bude družstvo dále fungovat a k jakému účelu. Současně bude třeba vyřešit otázku nákladů, které budou s tímto přechodem spojeny.

Pokud se rozhodneme pro setrvání v současné podobě družstva, potom bude družstvo fungovat dále stejným způsobem, jako tomu bylo a je nyní. Případný převod jednotek do vlastnictví členů tím však nebude do budoucna vyloučen.

Za účelem prodiskutování všech výše uvedených aspektů jsme připravili **neformální debatu / besedu**, která bude otevřena všem členům družstva, kteří se chtějí o tématu dozvědět více, případně vznést podrobnější dotazy. Termín debaty je **8. 6. 2016 od 18.00 hodin** na stejné adrese, jako členská schůze (tedy školní jídelna), Bedřichovská 1, Praha 8.

Za Bytové družstvo Třebenická

Mgr. Jan Sedmidubský

Ing. Tomáš Krása



JUDr. Daniel Křemen

Daniela Hnídková



30. května 2016

Bytové družstvo
„TŘEBENICKÁ“
Praha 8 - Kobylisy, Třebenická 1289
IČO: 25 60 91 49

Bytové družstvo Třebenická

IC 25609149

Praha 8 – Kobylisy

Třebenická 1289 PSČ 182 00

V Praze dne 30. 5. 2016

Informace o možnostech a podmínkách vlastnického rozdělení nemovitostí v majetku družstva a převodu jednotek v nich do bytového spoluvlastnictví nájemců družstevních bytů v domě

Informace má sloužit jako podklad pro členy družstva při jejich rozhodování o dalším postupu, tedy jestli setrvat u družstevní formy vlastnictví a správy domu nebo přistoupit k zavedení formy bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku.

Zpracovatel na základě smlouvy o právní pomoci předkládá tuto informaci, která obsahuje popis rozdílů vlastnictví jednotky oproti nájmu družstevního bytu a naopak.

Obecně k vlastnictví bytu (bytovém spoluvlastnictví) oproti nájmu družstevního bytu

V případě vlastnictví bytu je každá osoba individuálním vlastníkem jednotky, zahrnující konkrétní byt (případně jejím spoluvlastníkem). Vlastnické právo k bytové jednotce (jako nemovité věci) je samostatně evidováno příslušným katastrálním úřadem v katastru nemovitostí a pro jeho evidenci platí pravidla jako pro samostatné nemovitosti.

Družstevní byt je ve vlastnictví družstva, jehož členy jsou uživatelé družstevních bytů na základě práva nájmu. Člen družstva a nájemce družstevního bytu má poměrně značná práva ve vztahu k bytu, jakož i ve vztahu k internímu rozhodování družstva. Družstevní byty nejsou státem nijak evidovány.

Užívání bytu a možnosti nakládání s bytem

Byt ve vlastnictví je v plné dispozici jeho vlastníka. Vlastník může byt užívat libovolným způsobem, kterým neporušuje obecně závazné právní předpisy; v tomto smyslu se neodlišuje od družstevního bytu. Vlastník ale může provádět i veškeré stavební úpravy uvnitř bytu, kterými nezasahuje do vzhledu domu, nebo do jeho společných částí, ani společné části neohrožuje - samozřejmě musí přitom respektovat obecně závazné právní předpisy (včetně § 1182 ObčZ o povinnosti byt přitom zpřístupnit) i případná detailní pravidla stanov společenství.

Byt ve vlastnictví může být přenechán jinému do užívání (nejčastěji na základě práva nájmu) na základě rozhodnutí vlastníka.

Byt je možné použít jako předmět zástavního práva k zajištění vlastního dluhu, nebo dluhu třetí osoby.

K bytu je možné zřídit další věcná práva, jako jsou například služebnosti.

Byt je součástí dědictví. Vlastnické právo nabývá vždy dědic.

Družstevní byt je užíván na základě nájemní smlouvy. Nájemce družstevního bytu je oprávněn byt plně užívat (ve srovnatelném rozsahu jako vlastník), ovšem může být omezován v užívání ujednáními ve stanovách (pokud je stanovy obsahují) a v nájemní smlouvě. Stavební úpravy uvnitř bytu může člen družstva zpravidla provádět jen se souhlasem družstva a podle pravidel uvedených ve stanovách bytového družstva.

Nájemce družstevního bytu může přenechat byt do užívání jinému, a to ve formě podnájmu. V případě, že člen družstva bydlí v bytě současně s podnájemcem, podle zákona nepotřebuje k podnájmu souhlas družstva. Pokud by však podle zákona v bytě bydlel pouze podnájemce, pak je souhlas družstva nutný. Dle stanov družstva není vydání souhlasu s podnájmem zpoplatněno.

Družstevní podíl může být předmětem zástavy jako jiné podíly v korporaci ve smyslu § 1320 ObčZ – stanovy družstva zástavní právo umožňují.

Družstevní podíl – zahrnující i právo nájmu k bytu - přechází na dědice. Pokud však byl byt ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela (což musí být současně zohledněno při vypořádání dědictví).

Převody jednotek a převody družstevních podílů a s tím spojená daňová zátěž

Vlastnické právo k bytu může být bez omezení převáděno do vlastnictví jiné osoby. Převod k bytu se realizuje písemnou smlouvou a nutný je zápis do katastru nemovitostí. Pokud je byt převáděn úplatně, je tento převod předmětem daně z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % z ceny (kterou platí, není-li výslovně dohodnuto jinak, převádějící) a dále je příjem dosažený převodem předmětem daně z příjmů (kterou platí rovněž převádějící). Pokud je převáděn byt bezúplatně, pak je převod předmětem daně z příjmů na straně nabyvatele jako tzv. bezúplatný příjem¹ (s poměrně rozsáhlým osvobozením, vztahujícím se zejména na osoby příbuzné a blízké).

„Dispozice s družstevním podílem“ je odlišná. Předmětem převodu není byt, ale družstevní podíl, se kterým je spojeno právo nájmu k bytu. K převodu dochází smlouvou uzavřenou mezi členem družstva a nabyvatelem. Podle § 736 ZOK nelze převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.

Z převodu družstevního podílu se neplatí daň z nabytí nemovitých věcí, jen příjem dosažený převodem rovněž podléhá dani z příjmů. Pokud by se jednalo o bezúplatný převod, i v tomto případě podléhá převod dani z příjmů jako tzv. bezúplatný příjem, kterou platí obdarovaný

¹ Principiálně se jedná o dřívější darovací daň

(i v tomto případě se zákonným osvobozením od této daně zejména v případě příbuzných a blízkých osob).

Daň z nemovitostí

Vlastník bytové jednotky je povinen platit každý rok daň z nemovitostí (za kterou se bytová jednotka považuje). Pro vlastníka jednotky to prakticky znamená po nabytí vlastnického práva podat přiznání k dani z nemovitostí, ve kterém vyčíslí svoji daňovou povinnost.

Daň z nemovitostí platí i družstvo jako vlastník domu. Družstvo tedy platí daň za celý dům a tuto finanční zátěž přenesne na členy prostřednictvím plateb nájemného.

Platby a finanční náklady spojené s užíváním bytu a domu

V případě vlastnictví bytu platí vlastník příspěvky na správu domu a pozemku ve výši schválené shromážděním, přičemž jeho podíl na celkových nákladech bude zpravidla odvozen od velikosti jeho spoluvlastnického podílu.

Vlastník bytu nese veškeré náklady na údržbu a opravy bytu a jeho vnitřního zařízení sám.

V případě družstevního bytu platí člen družstva nájemné, které pokrývá náklady nutné na správu domu a pozemku. Vzhledem k tomu, že základem hospodaření bytového družstva je neziskovost, neobsahuje nájemné za družstevní byt zisk.

Zpravidla stanovy určují, zda a v jakém rozsahu nese náklady na údržbu a opravy bytu člen družstva a v jakém rozsahu družstvo.

Pokud jsou v domě nebytové prostory, které byly financovány všemi zakládajícími členy družstva, tak mohou být zdrojem příjmu pro družstvo. V případě převodu bytů do vlastnictví je možné buď tyto prostory vyznačit jako společné prostory, nebo je možné je ponechat v majetku družstva, případně je možné je převést do spoluvlastnictví nabyvatelům družstevních bytů. Není ani vyloučeno uvedené metody řešení kombinovat, ale je třeba strategii postupu dobře uvážit. Ve všech případech je však zřejmě možno nalézt takové řešení, aby příjem z nebytových prostor měli všichni stávající členové družstva.

Rozhodování v domě a o domě

Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění společenství vlastníků. Aby bylo shromáždění usnášeníschopné, musí na něm být přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. Hlasy potřebné pro přijetí usnesení se počítají podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Možnost ovlivnit dění v domě se odvíjí od velikosti jednotlivých bytů, resp. v případě vlastnictví více bytů od součtu jejich podílů na společných částech domu.

V družstvu je nejvyšším orgánem členská schůze. Pokud stanovy neurčí jinak, hlasování probíhá podle pravidla jeden člen má jeden hlas. Schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva.

Pro rozhodování je významný i orgán statutární - ve společenství zpravidla výbor, v družstvu představenstvo. V družstvu může být členem představenstva jen člen družstva, u společenství pak i jeho nečlen, dokonce i profesionál.

Riziko pozbytí právního titulu k bytu z důvodu na straně společenství či pozbytí družstevního podílu z důvodu na straně družstva

V případě vlastnictví bytu s domem jako s celkem hospodaří společenství vlastníků v domě. Jeho úkolem je obstarávat správu (zejména údržbu a opravy) společných částí domu. To znamená, že jeho působnost a s tím související finanční požadavky jsou omezené.

Vlastníci domu odpovídají za závazky společenství dílčím způsobem, a to v rozsahu spoluvlastnického podílu na společných částech.

Pokud by společenství nebylo schopné dostát svým závazkům, mohou se věřitelé obrátit – ve výše uvedeném rozsahu – i přímo na jednotlivé vlastníky, kteří jsou zavázáni ze zákona jako ručitelé. Ručitelský závazek vlastníka bytu vznikne v případě prodlení společenství s úhradou dluhu (nezáleží na tom, zda se jedná o jednorázový dluh, nebo o dluh splácený ve splátkách), pokud jej věřitel u vlastníka bytu uplatní. Pokud vlastník „svoji“ dílčí část dluhu (tedy díl dluhu společenství, který na něj připadá) uhradí, pak jeho povinnost zaniká a dále zůstávají jeho majetkové poměry (včetně samotného vlastnictví bytu) nedotčeny, tedy není povinen se na úhradě tohoto dluhu vůči věřiteli dále podílet.

I společenství musí plnit své povinnosti dlužníka a pokud je neplní, může být žalováno a pohledávka věřitelem vymáhána exekucí. Takto může být pohledávka tímto věřitelem vymáhána i po jednotlivých vlastnících jako ručitelích, ovšem jen v rozsahu jejich podílu, byť ve výši neomezené.

Poměrným, dílčím způsobem vlastník bytu platí i náklady společenství, i když v tomto případě se může stát, že uhradí i dluh dalších vlastníků jednotek. Samozřejmě jako každý věřitel má i společenství právo své pohledávky vymáhat.

Pokud by družstvo nebylo schopné dostát svým závazkům, odpovídá celým svým majetkem – movitým i nemovitým, což v krajním případě může znamenat i nucený prodej jeho majetku a to buď zcela, nebo zčásti. Zpeněžením domu sice nedojde k zániku nájmu, ale byt jednak ztratí charakter družstevního bytu a tím členové pozbudou práva vyplývající z družstevního nájmu a též přijdou o „majetkový podklad“ jejich družstevních podílů.

Nucené pozbytí vlastnického práva k bytu a ztráta možnosti užívat byt

Pokud by se vlastník bytu dostal do finančních potíží, pak v případě, že je pohledávka (i ze strany společenství vlastníků jako věřitele) uznána pravomocnou a vykonatelnou, není nezbytné vykonávat toto rozhodnutí jen zpeněžením bytu vlastníka, ale dluh je možné uhradit i z jiného dlužníkovy majetku. Pokud by vlastník bytu - dlužník prodal svůj byt ještě před exekucí, dluh by podle § 1186 ObčZ přešel na kupujícího, ale původní dlužník by se stal ručitelem. Vlastník je ale ztrátou bytu ohrožen i z jiných důvodů než pro porušování svých finančních povinností - podle § 1184 ObčZ mu byt může být nuceně prodán například z důvodu rušení ostatních členů společenství.

Pokud by se do finančních potíží dostal člen družstva a nájemce družstevního bytu, tak podstupuje dvě rizika: jednak riziko žaloby na zaplacení dluhu (plnění), včetně případné exekuce (shodně s vlastnictvím bytu), jednak riziko vyloučení z družstva. Člena, který neplní (zejména dlouhodobě) své povinnosti vůči družstvu, lze z družstva vyloučit. Člen družstva má však nárok na vypořádací podíl, který je v současné době podle nové právní úpravy určen podle § 748 ZOK ve výši členského vkladu.

V případě dluhů člena vůči třetím osobám je možné, je-li pohledávka vůči němu přiznána pravomocným a vykonatelným rozhodnutím soudu, postihnout mimo jiné i družstevní podíl. V rámci exekuce může být družstevní podíl nabízen a prodán třetím osobám za obvyklé ceny podle § 320aa o. s. ř., čímž členství i družstevní nájem dlužníka zaniknou.

Pro oba subjekty – družstvo i společenství vlastníků – platí, že objeví-li se dlužník (neplatič), pak ostatní členové družstva, či společenství vlastníků musí nést náklady spojené s domem místo něj, a to až do okamžiku, než je pohledávka exekučně, či jinak vymožena.

Jak pro společenství vlastníků, tak pro družstvo platí, že důsledným monitorováním plnění povinností svých členů a vymáháním pohledávek mohou do značné míry eliminovat riziko platební neschopnosti jak družstva, tak společenství. U družstva je dokonce tato možnost širší o zmíněnou možnost vyloučení z družstva.

JUDr. Marek Novotný
advokát