

Převody bytů /garáží/ do vlastnictví oprávněných členů

Shromáždění delegátů našeho družstva, konané 31. května 2018, uložilo v bodě 3.2 představenstvu družstva do programu příštího shromáždění delegátů v r. 2019 zařadit návrh na projednání možnosti rozšíření převodu bytů do vlastnictví i na členy družstva, kterým nevznikl nárok dle zákona o vlastnictví bytů.

Pro určení zákonné povinnosti bytového družstva převést jednotku /byt nebo nebytový prostor-garáž/ svému členovi je rozhodující doba podání žádosti o převod, způsob pořízení budovy a splnění dalších podmínek, vyžadovaných právními předpisy. **Družstvo je povinno převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, pokud byly splněny všechny následující podmínky, a to:**

- člen nebo jeho právní předchůdce vyzval družstvo k převodu do 28.7.1992 na základě transformačního zákona, nebo do 30. 6. 1995 na základě zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů
- žádající člen je fyzickou osobou
- člen je nájemcem bytu nebo garáže a jeho nájemní poměr vznikl po splacení členského podílu družstvu
- na výstavbu budovy, v níž se nachází byt nebo nebytový prostor-garáž, byla poskytnuta finanční, úvěrová nebo jiná pomoc podle zvláštních předpisů
- člen splnil všechny své závazky vůči družstvu.

Zákonný nárok na převod jednotek do vlastnictví tedy mají členové SBD, kteří jsou fyzickými osobami, družstvo k převodu včas vyzvali a splnili své závazky vůči družstvu.

Smlouva o převodu jednotky měla být uzavřena do 31. 12. 1995. Zákon však umožňoval, aby se družstvo se členem **dohodlo i jinak, a to:**

-uzavřelo s ním dohodu o budoucím převodu jednotky

-uznalo svůj závazek nebo

-rozhodlo o tom, že převody jednotek členům, kteří včas podali výzvu k převodu, budou uskutečňovány kdykoliv, i po uplynutí promlčecí lhůty.

Z těchto důvodů má naše družstvo uzavřeny časové smlouvy s většinou členů, kteří si v zákonné lhůtě o převod bytu do osobního vlastnictví požádali.

Dle rozhodnutí družstva se po roce 2020 nepromlčí právo na převod ani těm, kterým vznikl nárok, ale časovou smlouvu zatím neuzavřeli.

Dohody a závazky z období před r. 2014 jsou tedy stále účinné a nároky z nich vzniklé nezanikají ani rekonstrukcí soukromého práva, která nastala dnem 1.1.2014, tj. po účinnosti nového občanského zákoníku. Nároky přecházejí na právní nástupce původních členů.

Zákonem č. 103/2000 Sb. byla zavedena zvláštní promlčecí lhůta pro uzavření smlouvy o převodu jednotky. Ta byla stanovena do 31. 12. 2020 a její význam spočíval ve vytvoření dostatečného časového prostoru pro organizační zajištění převodů jednotek.

Členové, kteří s družstvem uzavřeli dohodu o budoucím převodu jednotky a kterou byl ujednáán pozdější termín převodu, nejsou promlčecí lhůtou nijak omezeni.

V podmínkách našeho družstva, které mělo v r. 1995 necelých 8 tis. bytů a 1.800 garáží, podalo řádnou výzvu k převodu 6.428 členů.

V současné době je převedeno do osobního vlastnictví 2.705 bytů a 89 garáží.

Družstvo má nyní 4.892 družstevních bytů, z nichž zbývá ještě převést do osobního vlastnictví na základě podaných žádostí 2.447 bytů, tj. zhruba polovinu.

Dále má 1.605 garáží, zažádáno o převod bylo u 1.059 garáží.

Tolik tedy na úvod.

Při rozhodování, zda umožnit rozšíření převodů do vlastnictví i na členy družstva, kterým podle zákona o vlastnictví bytů nevznikl zákonný nárok, je třeba zvážit několik závažných skutečností.

Uzavíráním písemných dohod se členy o termínu převodu do osobního vlastnictví získalo družstvo pevnou představu o časovém úseku, ve kterém k převodům dojde, podle tohoto vývoje je možné dosti přesně nastavit jak personální tak ekonomickou stabilitu družstva.

Je třeba také vzít v úvahu, že umožněním neomezeného převodu bytů do osobního vlastnictví **může dojít na většině domů ke vzniku společenství vlastníků**, což obnáší další kroky, tj. zejména přijetí stanov společenství za účasti notáře a hlasování o složení výboru společenství. Zde je třeba zvážit jak finanční náklady na tuto činnost, tak skutečnost, zda jsou na domě takové osoby, které jsou připraveny přijmout volbu člena výboru a zároveň převzít plnou odpovědnost za činnost tohoto společenství, a to jak odpovědnost morální, tak i majetkovou. Člen výboru společenství totiž ve smyslu zákonných ustanovení ručí za činnost společenství celým svým majetkem.

Dalším důležitým hlediskem je skutečnost, že **každé společenství hospodaří zcela odděleně od stávajícího družstva, bude tedy daleko hůře snášet ekonomické dopady** z důvodu případného neplacení záloh ze strany některého člena společenství vlastníků.

Stojíme před hlasováním, které zcela zásadním způsobem ovlivní další rozvoj a činnost jak našeho družstva, tak každého domu.

Představenstvo družstva na svém zasedání dne 9. května 2019 doporučilo shromáždění delegátů **neschválit možnost rozšíření převodů bytů do vlastnictví členům družstva, kterým nárok na převod bytu nevznikl.**