

Vážený pane doktore,

chtěl bych požádat o zařazení bodu týkajícího se převodu bytů do osobního vlastnictví, včetně hlasování na program členské schůze v roce 2018.

Pokud mám správné informace, poslední hlasování proběhlo před 4 lety (10.6.2014). Od té doby se trh s bydlením v Praze značně proměnil – byty zdražily o cca 30 %, jsou mnohem méně dostupné a většina se kupuje na hypotéku.

Oproti osobnímu vlastnictví má vlastnictví družstevního bytu nevýhodu v tom, že družstevním bytem nelze za hypotéku, úvěr apod. ručit. Ručení stávajícím bytem je přitom v dnešní době potřeba v mnoha případech, např.:

- při refinancování bytu, zakoupeného za hotové, hypotékou
- při koupi většího (případně druhého) bytu, jelikož banky výrazně znevýhodňují získání hypotéky, pokud nemáte naspořeno alespoň 20 % hodnoty kupované nemovitosti. Těchto 20 % lze přitom získat, pokud můžete ručit i svým stávajícím bytem. Ceny větších bytů pro rodinné bydlení se přitom v Praze pohybují okolo 5 milionů korun.
- při koupi chaty, chalupy, případně družstevního bytu
- když je potřeba získat finance použitelné k libovolným účelům (tzv. americká hypotéka – neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti).

Osobní vlastnictví je samozřejmě výhodné i pro ty, kteří chtějí svůj družstevní byt v budoucnu prodat. Ceny bytů v osobním vlastnictví se v Praze pohybují o cca 20 % výše než v družstevním, daň z převodu nemovitosti je oproti tomu 4%.

Pro družstvo přitom převod do osobního vlastnictví nepřináší kromě vyšší administrativní náročnosti žádné významné nevýhody:

- Dům je opraven, žádné větší rekonstrukce (kromě společných prostor na rok 2018) plánovány nejsou, účast na schůzích družstva je stabilně nad 75 %, tedy lze očekávat, že rozhodování v rámci SVJ bude srovnatelné. Kromě toho je pravděpodobné, že družstvo bude ještě několik let po zahájení převodu do osobního vlastnictví držet významný rozhodovací podíl v SVJ.
- Stanovy společenství vlastníků lze v rámci nového občanského zákoníku nastavit tak, že podmínky pro správu domu a práva výboru a členské schůze společenství vlastníků budou srovnatelná se současným stavem, např. co se týče finančního limitu oprav apod.
- Zvýšené administrativní náklady (dvojí – pro družstvo a SVJ) lze družstevníkům kompenzovat tím, že nebytové prostory, z nichž má družstvo příjem, by i nadále zůstaly v majetku družstva, tedy že by se z nich nestaly společné prostory patřící všem majitelům jednotek v domě.
- Náklady na zpracování prohlášení vlastníka a vložení všech jednotek do katastru nemovitostí mohou být družstvu postupně hrazeny poplatkem, který by platili jednotliví zájemci o převod. Při uvažované výši nákladů do cca 200 tisíc Kč se jedná o částku cca 3 tisíce Kč.

- Zároveň lze předpokládat, že tyto náklady se družstvu také mohou vrátit díky tomu, že při budoucím prodeji bytu družstva, k němuž není vytvořen členský podíl, dosáhne vyšší prodejní ceny, neboť byt v osobním vlastnictví bude dostupnější pro větší počet členů díky hypotéce.

Z výše uvedeného podle mého názoru vyplývá, že družstvo by dokonce mohlo umožnit převod do osobního vlastnictví i v případě, že většina členů družstva nebude v současnosti chtít sama byt do osobního vlastnictví převést. Šlo by prakticky o otevření možnosti pro ty, kteří by převod chtěli.

Družstevníky by samozřejmě bylo potřeba seznámit s jednotlivými aspekty převodu do osobního vlastnictví. Nevýhodou je např. placení daně z nemovitosti za jednotlivé byty (kterou nyní ale družstvo za dům platí také, a na níž tedy družstevníci přispívají měsíčními poplatky), ale to už je součástí rozhodování každého družstevníka, zda požádat o převod do osobního vlastnictví nebo ne.

Děkuji a těším se na odpověď a na Váš názor,

s pozdravem  
Petr Janák