

Rozhodli jsme se v družstvu pro převod bytů do osobního vlastnictví, co to pro nás znamená a jaký bude další postup?

Převod bytů do osobního vlastnictví + vznik Společenství vlastníků jednotek

JEDNOTLIVÉ KROKY:

1. Prohlášení vlastníka a vznik jednotlivých bytových jednotek

Současný vlastník domu – družstvo (obec, apod.) vymezí v domě tzv. Prohlášením vlastníka jednotlivé bytové jednotky. Prohlášení vlastníka obsahuje základní popis jednotek, jejich příslušenství a výměru. Stanoví rovněž spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku příslušející ke každé jednotce = bytu.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Prohlášení vlastníka se vloží do katastru nemovitostí, čímž dojde k právnímu vzniku jednotlivých bytových jednotek v domě.

2. Převod bytových jednotek na nájemníky, kteří se tak stanou vlastníky bytových jednotek

Následně proběhne převod bytových jednotek na nové vlastníky – nájemníky jednotlivých bytů. Smlouvu o převodu bytové jednotky uzavírá každý z nájemníků s družstvem/obcí samostatně. Smlouva musí mít náležitosti, které vyžaduje zákon č. 72/1994 Sb. v platném znění – zákon o vlastnictví bytů. Přílohou smlouvy by měl být plán jednotlivých podlaží domu s vyznačením podlahové plochy jednotlivých jednotek v domě. Bytová družstva převádí jednotky do vlastnictví svých členů bezplatně.

3. Vznik Společenství vlastníků jednotek a první schůze shromáždění

Společenství vlastníků jednotek vzniká povinně ze zákona v domě s více než 5 jednotkami, které jsou ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků.

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která vzniká pouze proto, aby prováděla správu společných částí domu a pozemku kolem domu. Nejvyšším orgánem Společenství je **shromáždění vlastníků jednotek. První shromáždění vlastníků jednotek svolá původní vlastník domu – tedy družstvo/obec.** Následně by se mělo shromáždění vlastníků konat vždy alespoň jednou ročně. Shromáždění je schopné usnášení, jestliže jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Shromáždění vlastníků rozhoduje o všech záležitostech správy domu, mimo jiné:

- o potřebě oprav,
- schvaluje roční vyúčtování nákladů na správu domu,
- vyúčtování poplatků za služby (voda, teplo, společná elektřina, odpady..)
- **stanoví výši záloh na služby a výši odvodů do fondu oprav**
- atd.

Na prvním shromáždění je třeba schválit **stanovy společenství** a zvolit orgány společenství – tedy výbor. **Výbor** je výkonným orgánem Společenství – dělá vše potřebné pro chod domu,

zajišťuje správu, provoz a opravy společných částí budovy a pozemku. Výbor společenství musí mít alespoň **tři členy**, funkční období určují stanovy společenství, ze zákona však nesmí být delší než 5 let.

Společenství vlastníků jednotek se na základě notářského zápisu z první schůze shromáždění vlastníků jednotek zapisuje do obchodního rejstříku. Po vzniku společenství a jeho zápisu do obchodního rejstříku je třeba rovněž založit bankovní účet, který bude veden na Společenství a na který budou zasílány zálohové platby na správu domu a poplatek do fondu oprav.

Vlastníci jednotek se podílí na správě domu, jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, včetně nákladů na odběr služeb. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou vlastníci jednotek náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Společenství vlastníků vytváří fond oprav, do kterého jednotliví vlastníci jednotek přispívají částkou, kterou si společenství odhlasuje na schůzi shromáždění vlastníků. (obvykle částka mezi 500 – 1500,- Kč na jeden byt – podle stavu domu a předpokládaných potřebných oprav).

Následně Společenství vlastníků jednotek funguje podle zákonných ustanovení a podle stanov – zásadní rozhodnutí schvaluje shromáždění vlastníků jednotek.