



METODICKÁ PŘÍRUČKA

Převody jednotek do vlastnictví členů (rok 2020)

Obsah

A) OBECNÉ INFORMACE:	3
I. Povinné převody jednotek	3
II. Lhůta pro převody jednotek	4
III. Promlčení nároku na převod	4
IV. Dobrovolné převody jednotek	5
1) Převody do vlastnictví oprávněných členů BD	5
2) Převody jednotek do vlastnictví jiných osob než oprávněných členů BD	6
V. Bezplatnost a úplatnost převodů jednotek	7
VI. Bezplatnost a úplatnost převodu spoluvlastnického podílu na pozemku	8
VII. Převod spoluvlastnického podílu na jednotkách (nebytových prostorách)	8
VIII. Daňové souvislosti	9
1) Bezúplatné převody	9
2) Úplatné převody	11
IX. Zánik členství v souvislosti převodem jednotky	12
1) Zánik členství u „starých“ BD (SBD)	12
2) Zánik členství u „nových“ BD (privatizační BD)	13
B) VLASTNÍ REALIZACE PŘEVODŮ JEDNOTEK Z DBV:	13
X. Podmínky pro převod vlastnictví jednotky	13
XI. Prohlášení	14
XII. Smlouva o převodu jednotky	16
1) Lhůta k uzavření smlouvy	16
2) Vzory SČMBD	16
3) Osoba nabyvatele	17
4) Náležitosti smlouvy	17
5) Návrh na vklad	18
XIII. Banka	18
XIV. Prostředky určené k vypořádání a jejich výplata	19
XV. Vracení státního příspěvku	19
C) SHRNUTÍ	20
D) PŘÍLOHY	21

Seznam použitých pojmů a zkratek:

BytZ	=	zákon č. 72/1994 Sb, o vlastnictví bytů ve znění do 31.12.2013
DBV	=	družstevní bytová výstavba - výstavba domů ve vlastnictví bytových družstev, vzniklých přede dnem 1. ledna 1992 nebo bytových družstev, která jsou jejich právními nástupci, s pomocí státu, poskytnutou podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě vydaných v období od 26. května 1959 do 31. prosince 1992
ČÚZK	=	Český úřad zeměměřičský a katastrální
o. z.	=	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObchZ	=	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění do 31.12.2013
oprávněný člen	=	fyzická osoba – člen převádějícího BD a nájemce bytu, garáže, která není jednotkou, ateliéru nebo rodinného domu, <ul style="list-style-type: none">- na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc státu podle zvláštních předpisů (SBD) a jehož nájemních vztah vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem¹, nebo- který se nachází ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva (LBD)² nebo- který se podílel na pořízení bytu nebo nebytového prostoru v majetku BD vzniklého podle ObchZ po 1.1.1992 svým členským vkladem
transformační zákon	=	zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
ZDP	=	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva
ZMajČR	=	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
ZOK	=	zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a družstvech
ZOS	=	zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
ZvlZPřevBD	=	zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů

¹ § 24 odst. 1 BytZ

² § 24 odst. 2 BytZ

Vážení členové,

v tomto materiálu naleznete informace k převodům majetku BD do vlastnictví oprávněných členů. Byl zpracován zejména pro převody jednotek. Týká se však také převodu ostatního majetku – pozemků, které nejsou součástí jednotek, garáží, které nejsou jednotkou nebo prostředků určených k vypřádání. Podnětem ke zpracování příručky je blížící se termín 31.12.2020, kdy končí promlčecí lhůta, v níž mohou členové bytových družstev uplatnit svůj nárok na převod jednotky do vlastnictví (pokud jim tento nárok vznikl ze zákona).

A) OBECNÉ INFORMACE:

I. Povinné převody jednotek

Pro určení **zákonné povinnosti** bytového družstva převést jednotku (byt nebo nebytový prostor – garáž nebo ateliér) svému členovi je rozhodující doba podání žádosti o převod, historie a způsob pořízení budovy a splnění dalších podmínek vyžadovaných právními předpisy.

Družstvo je povinno převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, pokud byly splněny současně všechny následující podmínky:

- a) **člen (nebo jeho právní předchůdce) vyzval družstvo k převodu** bytu nebo nebytového prostoru **do 28.7.1992** na základě transformačního zákona³ nebo **do 30.6.1995** na základě zákona BytZ⁴, který nabyl účinnosti 30.4.1994⁵. Zákon pro tuto žádost nevyžadoval písemnou formu, její dodržení bylo ale žádoucí k pozdějšímu prokázání nároku člena;
- b) **žádající člen i člen, jemuž má být jednotka převedena, je fyzickou osobou;**
- c) **člen je nájemcem** bytu, garáže nebo ateliéru a jeho nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem;
- d) **na výstavbu budovy, v níž se nachází byt nebo nebytový prostor, byla poskytnuta finanční, úvěrová nebo jiná pomoc podle zvláštních předpisů** (tato pomoc se týkala stavebních bytových družstev – **SBD**), nebo se jedná o byt nebo nebytový

³ § 24 transformačního zákona

⁴ § 23 odst. 2 BytZ

⁵ Z uvedených lhůt a z data účinnosti BytZ vyplývá, že výzvy k převodu jednotek nebylo možné podat od 29.7.1992 do 29.4.1994, neboť takovou možnost v této době nepřipouštěl žádný právní předpis. Pokud některý ze členů v uvedeném období přesto výzvu podal, nemá zřejmě právní účinky, s nimiž by bylo možno spojovat vznik nároku na převod jednotky do vlastnictví. V praxi ale BD tuto časovou disproporcii, pokud je nám známo, neřeší.

prostor v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva (**LBD**); a

- e) člen **splnil své závazky vůči družstvu** (zejména splatil příslušnou část nesplaceného úvěru na výstavbu nebo na opravy, modernizace či rekonstrukce domu a splatil případné nedoplatky nájemného a jiné dluhy).

Zákonný nárok na převod jednotek do vlastnictví tedy mají členové někdejších SBD a LBD („starých“ BD vznikajících do 31.12.1991 nebo jejich právních nástupců), kteří jsou fyzickými osobami, družstvo k převodu včas vyzvali a splnili své závazky vůči družstvu.

II. Lhůta pro převody jednotek

Smlouva o převodu jednotky (bytu nebo nebytového prostoru), na niž vznikl nárok podle předchozího článku, měla být uzavřena **do 31.12.1995**. Zákon však umožňoval, aby se družstvo se členem dohodlo i jinak. Družstva prodlužovala lhůty k uzavření smluv následujícími způsoby:

- 1) **uzavírala** se svými členy **dohodu o budoucím převodu jednotky**, kterou byl ujednán pozdější termín, v němž má být převod jednotky uskutečněn (tento způsob odložení převodu se využíval zejména v případech, kdy BD splácelo úvěr; převody jednotek jsou členům zaručeny po splacení úvěru družstvem) nebo
- 2) **uznávala svůj závazek** (jednostranným právním jednáním) převést jednotku do vlastnictví člena nebo
- 3) **rozhodovala** o tom, že se budou převody jednotek uskutečňovat kdykoli i po uplynutí promlčecí lhůty, případně pro všechny členy bez ohledu na to, zda tito členové včas podali žádost o převod podle čl. I. této příručky nebo nikoli.

Rozhodnutí BD o převodech jednotek byla často vtělena přímo do **stanov BD**.

Dohody a závazky z období před r. 2014 jsou stále účinné a nároky z nich vzniklé nezanikají ani rekonstrukcí soukromého práva, která nastala k 1.1.2014⁶. Nároky přecházejí na právní nástupce původních členů.

III. Promlčení nároku na převod

Zákonem č. 103/2000 Sb. (článkem II. přechodných ustanovení), který novelizoval BytZ, byla zavedena zvláštní promlčecí lhůta pro uzavření smlouvy o převodu jednotky.

⁶ Zákonné nároky na převod jednotky vzniklé podle BytZ účinného do 31.12.2013 (a zrušeného občanským zákoníkem – o. z.), jakož i dohody a závazky BD učiněné do 31.12.2013, se posoudí podle dosavadních právních předpisů (§ 3028 odst. 3 o. z.).

Obecná promlčecí lhůta je tříletá. Pro případy převodů jednotek do vlastnictví členů BD, na něž vznikl nárok ze zákona, však byla promlčecí lhůta nejprve stanovena datem 30.6.2010, později byla prodloužena další novelou BytZ⁷ **do 31.12.2020**. Význam lhůty spočíval ve vytvoření dostatečného časového prostoru pro organizační zajištění převodů jednotek.

Ti oprávnění členové bytových družstev, jimž vznikl ze zákona na základě včas podané výzvy nárok na převod podle čl. I. této příručky, proto mohou až do 31.12.2020 uplatnit vůči BD své právo na uzavření smlouvy o převodu jednotky. Mohou v uvedené lhůtě případně podat žalobu u soudu, pokud by BD (i přes včas podanou výzvu do 30.6.1995) jednotku oprávněnému členovi nepřevadlo dobrovolně. Po uplynutí této lhůty oprávnění členové již v soudním sporu nemusí uspět, neboť BD může vznést v průběhu soudního řízení námitku promlčení.

Členové, kterým je **zaručen převod do vlastnictví po r. 2020** některým ze způsobů uvedených výše v čl. II. této příručky, nejsou touto obecnou promlčecí dobou omezeni. V jejich případě běží obecná promlčecí tříletá lhůta ode dne, kdy mohlo být jejich právo vykonáno poprvé. Tímto okamžikem bude uplynutí lhůty podle dohody o budoucím převodu jednotky. V případě, že taková dohoda nebyla uzavřena, běží promlčecí doba ode dne, kdy člen BD o převod jednotky požádal. **Právo těchto členů se proto bude promlčovat nejdříve 1.1.2021, většinou ale i o dost později** – v závislosti na konkrétním případě.

IV. Dobrovolné převody jednotek

1) Převody do vlastnictví oprávněných členů BD

Od výše uvedených povinných převodů jednotek do vlastnictví členů je třeba odlišit převody dobrovolné, k nimž nejsou BD nucena zákonem. Uskutečňují se v BD ve všech ostatních případech, kdy nebyly splněny podmínky uvedené v čl. I. této příručky. Nejčastěji jde o případy, kdy se SBD/LBD rozhodlo převádět jednotky do vlastnictví člena, i když člen nebo jeho právní předchůdce včas družstvo k převodu nevyzval, nebo o případy, kdy hodlá jednotky převádět družstvo, na které se zákonná povinnost vůbec nevztahovala (to se týká „nových“ BD vznikajících podle ObchZ po 1.1.1992, nejčastěji tzv. privatizačních družstev).

Některá bytová družstva byty do vlastnictví členů převádějí, jiná nikoli. Postoj družstev k převodům bytů závisí na jejich dlouhodobých cílech. Družstva k rozhodnutí o převodech jejich majetku do vlastnictví členů nelze nutit (jak se někteří mylně domnívají). Pokud už družstvo dobrovolné převody připustí, musí zachovávat rovný přístup ke všem svým členům. Nemělo by jednomu členovi jednotku převést a jinému

⁷ zákonem č. 345/2009 Sb.

členovi za stejných podmínek převod odepřít, pokud by k tomu nemělo závažné důvody – např. neuhrazený dluh na nájmem.

Kdo o dobrovolných převodech jednotek rozhoduje:

- i) do 31.12.2013, přijímal rozhodnutí **nejvyšší orgán družstva (shromáždění delegátů nebo členská schůze)**. Toto rozhodnutí mohlo být přijato teprve poté, co s převodem **písemně souhlasila většina členů družstva**, kteří byli nájemci v nemovitosti, jíž se převody týkaly⁸. Jestliže převádějícím družstvem bylo SBD nebo LBD, musely být při převodu splněny podmínky ustanovení § 24 BytZ a převod do vlastnictví členů se v těchto družstvech realizoval bezplatně. Zároveň se lze setkat s právním názorem, že schválení podle ObchZ v SBD již nebylo potřebné⁹, ledaže by takové schválení vyžadovaly stanovy BD;
- ii) rozhoduje-li se o dobrovolných převodech jednotek po 1.1.2014, doporučuje se, aby o převodech opět rozhodovat **nejvyšší orgán (členská schůze nebo shromáždění delegátů)**, ačkoli to ZOK, upravující působnost orgánů družstva, nestanoví výslovně. Půjde totiž o zásadní majetkovou transakci, o které rozhoduje obvykle podle vzorových stanov SČMBD nejvyšší orgán BD. Převody bytů do vlastnictví dále mohou znamenat zásadní změnu v činnosti družstva¹⁰, o níž rozhoduje nejvyšší orgán. Jestliže by bylo možné rozhodování o převodu jednotek do vlastnictví členů považovat za rozhodnutí o podstatné změně dosavadní činnosti nebo předmětu podnikání družstva, vyžaduje se k přijetí rozhodnutí dokonce forma notářského zápisu¹¹.

Potřebné kvorum pro toto rozhodování právní předpisy nestanoví, postačuje proto rozhodnutí nadpoloviční většiny přítomných členů orgánu, není-li stanovami družstva určeno pravidlo přísnější. Jestliže je převádějícím družstvem SBD, musí být při převodu do vlastnictví členů zároveň splněny podmínky ustanovení § 9 a § 10 ZvlZPřevBD. Jedná se o podmínky obdobné, jaké byly upraveny v § 24 BytZ.

2) Převody jednotek do vlastnictví jiných osob než oprávněných členů BD

Mají-li být převáděny jednotky do vlastnictví jiných osob než oprávněných členů BD, je nutno dodržet stejná pravidla pro rozhodování jako jsou uvedena výše v odst. 1). Tyto převody však mají i **další omezení**. Předně **není možné převést jednotku, která je obsazena oprávněným členem BD – fyzickou osobou, nikomu jinému**¹². Tato blokáce převodu je absolutní a platí dnes stejně jako před r. 2014.

⁸ § 239 odst. 4 písm. i) ObchZ

⁹ viz k tomu Dvořák, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, na str. 160

¹⁰ § 656 písm. m) ZOK

¹¹ § 656 písm. m) ve spojení s § 659 odst. 2 písm. d) ZOK

¹² § 23 odst. 1 BytZ a § 1188 odst. 1 o. z.

Další omezení vyplývá z předkupního práva, které se před r. 2014 od dnešní úpravy liší:

- i) Jestliže byla nájemcem bytu jiná fyzická osoba než oprávněný člen BD, mělo do 31.12.2013 BD povinnost **nabídnout převod** tomuto **nájemci**. Nájemce měl možnost nabídku přijmout do 6-ti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, jinak mohl být byt převeden jiné osobě¹³. I po této lhůtě měl právo **po dobu dalšího 1 roku na přednostní nabytí jednotky** do vlastnictví. Povinnost nabídnout jednotku nájemci platila i při převodu ateliéru, který byl smluvně užíván fyzickou osobou¹⁴;
- ii) po 1.1.2014 má BD rovněž povinnost **nabídnout převod bytu jeho nájemci** (a případně nebytového prostoru pronajatého v souvislosti s bytem v tomtéž domě). Tento nájemce má **předkupní právo** při prvním převodu jednotky¹⁵. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do 6-ti měsíců od její účinnosti. Povinnost učinit nabídku převodu neplatí vůči nájemcům, kteří jsou právníckými osobami¹⁶.

Převody do vlastnictví jiných osob než oprávněných členů nejsou daňově zvýhodněny, ani nejsou osvobozeny od správních poplatků, u převodů jednotek z DBV navíc vzniká povinnost vrátit státní příspěvek (viz níže čl. XV. této příručky).

V. Bezplatnost a úplatnost převodů jednotek

Převody jednotek (bytů a nebytových prostorů) vzniklých v domech vystavěných s pomocí státu na základě právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě („DBV“) do vlastnictví člena BD se realizují ze zákona jako **bezplatné**. Povinné převody ze zákona a převody, u nichž BD dobrovolně rozhodlo do 31.12.2013 jsou bezplatné na základě 24 odst. 1 BytZ. Dobrovolné převody, o nichž BD rozhodlo po 1.1.2014, jsou bezplatné na základě § 3 odst. 1 ZvlZPřevBD.

Převody jednotek v ostatních situacích, tj.:

- i) jednotky nevznikly v DBV nebo
 - ii) převádějícím není ani LBD, resp. BD, které je jeho právním nástupcem, nebo
 - iii) jednotky sice vznikly v DBV nebo převádějícím je LBD či jeho právní nástupce, ale jednotky se nepřevádí do vlastnictví oprávněných členů,
- se realizují zpravidla jako **úplatné**. Jde-li o převod členům, kupní cena se obvykle stanoví tak, aby z převodu nevznikla ani ztráta ani zisk, tj. stanoví se ve výši účetní

¹³ § 22 odst. 1 BytZ

¹⁴ § 22 odst. 6 BytZ

¹⁵ § 1187 o. z.

¹⁶ § 1187 odst. 2 o. z.

hodnoty převáděné jednotky. Na úhradu takto stanovené ceny se započítá další členský vklad uhrazený členem družstva. U vkladu, ke kterému člen převzal povinnost již za účinnosti ZOK po 1.1.2014, by tento postup měl být upraven nejen stanovami a samotnou smlouvou o převodu jednotky, ale zejména smlouvou o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle § 572 ZOK, která umožní vypořádání vkladu za trvání členství započtením kupní ceny.

Řada „nových“ BD přesto převádí jednotky bezplatně, když se nesprávně domnívá, že se na ně vztahují stejná pravidla jako pro převody jednotek z DBV.

VI. Bezplatnost a úplatnost převodu spoluvlastnického podílu na pozemku

Spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu se převádí do vlastnictví člena družstva spolu s jednotkou (u jednotek vymezených podle BytZ do 31.12.2013) nebo jako součást jednotky (u jednotek vymezených podle o. z. po 1.1.2014) **bezplatně**, pokud BD nabylo pozemek bezplatně podle § 60a ZMajČR. Povinnost bezplatného převodu pozemku vyplývá pro BD z § 21 odst. 7 BytZ u převodů, na něž vznikl nárok nebo o nichž bylo rozhodnuto do 31.12.2013 a z § 5 ZvlZPřevBD u převodů, o nichž bylo rozhodnuto po 1.1.2014. Vztahuje se i na převody realizované samostatně – s časovým odstupem od samotného převodu jednotky.

Příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku se spolu s jednotkou nebo jako součást jednotky převádí zpravidla **úplatně**, pokud BD pozemek samo koupilo. Ve smlouvě o převodu jednotky je třeba uvést kupní cenu za příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku.

Kupní cena může být vypořádána započtením členského vkladu člena, kterým se člen podílel na pořízení pozemku, nebo bude člen povinen kupní cenu družstvu uhradit, pokud se na pořízení pozemku svým členským vkladem nepodílel.

VII. Převod spoluvlastnického podílu na jednotkách (nebytových prostorách)

Při převodech jednotek z DBV a LBD do vlastnictví oprávněných členů je BD **povinnou převést do podílového spoluvlastnictví členů BD bezplatně také nebytový prostor** v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví BD, který je samostatnou jednotkou a vznikl na základě rozhodnutí o změně užívání stavby (rekolaudace) z někdejších

společných prostor¹⁷. Jedná se o různé provozovny, obchody aj., které vznikaly z bývalých kočárkáren, sušáren a ostatních společných prostor.

Obdobně se do 31.12.2013 postupovalo u převodů nebytových prostor, na jejichž financování se podíleli členskými vklady pouze nájemci jednotek v budově¹⁸.

Velikost spoluvlastnického podílu každého z vlastníků jednotek na nebytovém prostoru se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě, přičemž se nepřihlíží k podlahové ploše předmětného nebytového prostoru.

Existence výše uvedených nebytových prostor, které se jako jednotka převádí (povinně v DBV a LBD) do spoluvlastnictví členů, dnes činí potíže z hlediska správy domu, ať už při stanovení výše plateb spoluvlastníků nebo při hlasování na shromáždění vlastníků.

Převádí-li se jednotky, které **nevznikly v DBV nebo LBD** (např. jednotky z majetku privatizačních BD), **nemá BD povinnost převést spoluvlastnický podíl na rekolaudovaném nebytovém prostoru či jiném nebytovém prostoru, na jehož pořízení se podíleli svými členskými vklady členové BD – nájemci jednotek v domě - do vlastnictví těchto členů.** BD si ponechávají uvedené nebytové prostory ve svém vlastnictví, příp. je před svou likvidací převádějí **úplatně** do vlastnictví třetích osob.

VIII. Daňové souvislosti

1) Bezúplatné převody

V důsledku **bezúplatného** nabytí vlastnického práva k movité i nemovité věci či bezúplatného nabytí věcného práva vzniká nabyvateli bezúplatný příjem, který je předmětem daně z příjmů, jejímž poplatníkem je nabyvatel. Je-li nabyvatelem oprávněný člen BD, je **bezúplatný příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob** (a ani se neuvádí v přiznání k dani z příjmů fyzických osob) v těchto případech:

- **podle § 4 odst. 1 písm. zf) ZDP nabytí vlastnického práva k věci podle některých ustanovení BytZ (DBV a LBD) nebo podle ZvlZPřevBD (DBV), tj.:**

- a) nabytí **skupinového rodinného domu** včetně převodu spoluvlastnického podílu na společném příslušenství a společném základním technickém vybavení a **garáže** pořízené spolu s tímto domem¹⁹;
- b) nabytí **bytu, garáže a ateliéru nebo z nich vzniklého nebytového prostoru** na základě rozhodnutí o změně užívání stavby, ať už jsou tyto prostory vymezeny jako „staré“ nebo „nové“ jednotky²⁰;

¹⁷ § 24 odst. 4 BytZ a § 4 odst. 3 ZvlZPřevBD

¹⁸ § 24 odst. 4 BytZ (poslední dvě věty)

¹⁹ § 33a BytZ a § 3 odst. 1 a § ZvlZPřevBD

- c) nabytí **spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru** vzniklém ze společných prostor domu na základě rozhodnutí o změně užívání stavby nebo nebytovém prostoru, na jehož pořízení se podíleli členskými vklady pouze nájemci jednotek v budově s tímto nebytovým prostorem²¹;
- d) nabytí **pozemku**, které BD získalo bezplatně podle ZMajČR a převádí jej **bezplatně (ze zákona)** spolu s rodinným domem nebo garáží podle písm. a) nebo s jednotkami nebo jako součást jednotek podle písm. b) a c)²²; osvobození se vztahuje i na převody spoluvlastnických podílů na pozemcích uskutečněné samostatně, později, než byly převedeny samotné jednotky;
- e) nabytí **pozemku**, které družstvo nezískalo způsobem uvedeným v bodě d) a které BD převádí **bezúplatně na základě vlastního rozhodnutí BD** spolu s domem nebo garáží podle písm. a) nebo s jednotkami nebo jako součást jednotek podle písm. b) a c)²³;

- podle § 4 odst. 1 písm. zb) ZDP příjmy nabyvatele jednotky v souvislosti se vzájemným vypořádáním (DBV a LBD), tj.:

- f) **prostředky z nájemného** určené na financování oprav a údržby bytu, domu a jednotky²⁴;
- g) **prostředky tvořené ze zisku** bytového hospodářství podle § 24 odst. 7 a 8 BytZ (podle bodu 6 přechodných ustanovení zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb. se osvobození uplatní pouze u převodů, na něž vznikl nárok podle BytZ do 31.12.2013);

- podle § 4a písm. f) ZDP:

- h) příjem ze **vzniku služebnosti bytu vystavěného nástavbou nebo vestavbou** (zánik věcného břemene zřízeného ve prospěch BD, které tento byt pořídilo v DBV a současný vznik služebnosti bytu ve prospěch dosavadního nájemce bytu ke dni zániku BD nebo ke dni zániku členství nájemce v BD)²⁵;

- podle § 4 odst. 1 písm. zg) ZDP:

- i) bezúplatné nabytí **rodinného domu nebo jednotky, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou** a nezahrnuje jiný nebytový prostor, přičemž osvobození se vztahuje i na pozemek, který BD bezúplatně převádí spolu s těmito jednotkami.

Od daně z příjmů fyzických osob nejsou osvobozeny:

- i. příjmy nabyvatele jednotky z **vypořádání zůstatků prostředků tvořených ze zisku** bytového hospodářství připadajících na převáděnou jednotku podle § 9 odst. 2 ZvlZPřevBD (tj. osvobození se **neuplatní** u převodů, o nichž BD rozhodlo

²⁰ § 24 odst. 1 a 3 BytZ a § 3 odst. 1 a 4 odst. 1 a 2 ZvlZPřevBD

²¹ § 24 odst. 4 BytZ a § 4 odst. 3 ZvlZPřevBD

²² § 33a odst. 6 BytZ a § 5 a § 7 ZvlZPřevBD

²³ § 21 odst. 1 BytZ a § 4 odst. 1 a 2 a § 6 odst. 2 ZvlZPřevBD

²⁴ § 24 odst. 7 a 8 BytZ a § 9 odst. 2 ZvlZPřevBD

²⁵ § 19 ZvlZPřevBD

- podle ZvlZPřevBD až po 1.1.2014). V tomto případě by mělo družstvo příjem zdanit zvláštní sazbou daně ve výši 15% (obdoba výplaty podílu člena na zisku);
- ii. bezúplatné nabytí **garáže, která není vymezena jako jednotka** (družstevní řadové garáže, které nelze vymezit jako jednotky v domě, nebo samostatně vystavěná garáž), nejde-li o garáž, která je uvedena výše pod bodem a) nebo b) (DBV, LBD);
 - iii. bezúplatné nabytí **pozemku, který není převáděn současně s jednotkou**, nejde-li o nabytí pozemku uvedené výše pod bodem d);
 - iv. bezúplatné nabytí **spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru**, nejde-li o nabytí uvedené výše pod bodem c).

Podle dřívější právní úpravy, která platila až do r. 2013 byla výše popsána daňová povinnost koncipována ve vztahu k dani darovací. Podle současné úpravy je třeba uvažovat o případné dani z příjmů fyzických osob.

2) Úplatné převody

Úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci je předmětem **daně z nabytí nemovitých věcí**. Úplatné nabytí (viz výše čl. V. této příručky) vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje **družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou**, a nezahrnuje jiný nebytový prostor, je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je nájemcem tohoto družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, je **osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí**²⁶. Osvobození se vztahuje i na **pozemek**, který BD **úplatně** převádí jako součást jednotek nebo spolu s těmito jednotkami.

Na **samostatné převody pozemků** však standardně aplikovat osvobození nelze. Výjimkou jsou převody pozemků označených v prohlášení. Tedy pokud se jedná o pozemek ve smyslu § 21 BytZ, který je povinně převáděný s jednotkou, tak i když je převáděn až následně po převodu samotné jednotky, lze nabytí pozemku osvobodit od daně, neboť kdyby převod proběhl současně s jednotkou, osvobozen by byl.

V případě, že převod jednotky je bezplatný a současně se převádí spoluvlastnický podíl na pozemku úplatně, je nutné na celý převod pohlížet jako na úplatný.

Osvobození od daně z nabytí nemovité věci uplatní nabyvatel v daňovém přiznání (pro jednotku i pozemek).

Od **daně z nabytí nemovitých věcí není osvobozen** samostatný převod pozemku (nejde-li o výjimku uvedenou výše v této kapitole), **převod rodinného domu a převod garáže, která není vymezena jako jednotka**.

²⁶ § 8 odst. 1 ZOS a § 56 ZOS

Podle dřívější právní úpravy, která platila až do r. 2013, byla výše popsaná daňová povinnost koncipována ve vztahu k dani z převodu nemovitostí. Podle současné úpravy je třeba uvažovat o případné dani z nabytí nemovitých věcí.

IX. Zánik členství v souvislosti převodem jednotky

Časté dotazy míří na téma zániku členství v BD při převodu jednotky.

Členství v převádějícím BD při převodu jednotky **nezaniká nikdy automaticky**, jak se často předpokládá!

1) Zánik členství u „starých“ BD (SBD)

Otázka členství je závislá na tom, zda **majetková účast v BD i po převodu jednotky dosáhne alespoň výše základního členského vkladu**. Převodem jednotky do vlastnictví oprávněného člena je vypořádána jeho majetková účast v převádějícím družstvu představující členský vklad, kterým se podílel na pořízení bytu. Rozhodující tedy je, zda byl zdrojem financování domu s jednotkami kromě dalšího členského vkladu i základní členský vklad.

Pokud základní členský vklad zdrojem financování domu byl, pak:

- a) v případě převodů jednotek, na něž vznikl nárok do 31.12.2013, **členství v BD zaniká**²⁷;
- b) v případě převodů jednotek, na něž vznikl nárok po 1.1.2014, **členství v BD zaniká pouze tehdy, pokud člen nezaplatí základní členský vklad** ve výši určené stanovami nejpozději do 30-ti dnů ode dne nabytí vlastnického práva k převedené jednotce²⁸.

Pokud základní členský vklad zdrojem financování domu nebyl, pak **členství v BD nezaniká**. Není přitom podstatné, zda se jednalo o převod jednotky ze zákona nebo o převod dobrovolný. Člen má i po převodu bytu do vlastnictví členská práva a povinnosti, včetně práva na likvidační zůstatek při zániku BD.

Výše uvedená pravidla se vztahují pouze na SBD. V LBD k zániku členství s převodem jednotky nedochází v důsledku převodu jednotky nikdy, neboť člen se v LBD finančně neúčastnil pořízení domu nebo bytu.

K zániku členství v SBD nedochází v případě, kdy se člen dalším členským vkladem podílel na pořízení jiného než převáděného bytu nebo nebytového prostoru. (Jeho majetková účast v BD bude stále dostatečná pro zachování členství).

Členství v SBD i LBD **lze ukončit např. dohodou** se členem, která musí být písemná. Dohoda o ukončení členství může být uzavřena i zároveň se smlouvou o převodu

²⁷ § 24 odst. 9 BytZ

²⁸ § 3 odst. 2 ZvlZPřevBD

jednotky do vlastnictví. Méně často dochází k ukončení členství vystoupením člena písemným oznámením doručeným BD.

2) Zánik členství u „nových“ BD (privatizační BD)

V případě převodů jednotek do vlastnictví členů „nových“ BD **zákon zánik členství neupravuje**. Členství tedy může zaniknout pouze některým ze zákonem předpokládaných způsobů (vystoupením, vyloučením, nebo dohodou). Při převodu jednotky do vlastnictví oprávněného člena tak v „nových“ BD členství nejčastěji nezaniká vůbec nebo zaniká na základě dohody mezi BD a členem, jemuž je jednotka do vlastnictví převáděna.

B) VLASTNÍ REALIZACE PŘEVODŮ JEDNOTEK Z DBV:

V této druhé části příručky se věnujeme specifickým náležitostem **převodů jednotek z DBV**, zejména převodům, na něž vznikl nárok ze zákona. S převodem jednotky souvisí vypořádání závazků mezi převádějícím BD a jejím členem a splacení tzv. „anuity“ bance.

Převody v „nových“ BD nejsou zákonem nařízeny a právní předpisy ani nestanoví jiná omezení oproti jakýmkoli jiným převodům jednotek. Podrobnostmi převodů jednotek „nových“ BD se v této části příručky podrobněji nevěnujeme.

X. Podmínky pro převod vlastnictví jednotky

V části A), čl. I. této příručky jsme již popsali, jaké podmínky musí být splněny, aby členu BD vznikl nárok na převod jednotky do vlastnictví.

Povinnost uzavřít smlouvu s konkrétním členem družstvu vzniká teprve tehdy (není-li dohodnuto jinak), kdy člen splní kromě výše uvedených podmínek také následující závazky nabyvatele jednotky:

- a) uhradí družstvu **částku odpovídající nesplaceným úvěrům** s příslušenstvím připadajícím na převáděnou jednotku, v případě úvěru na DBV k datu pravidelné pololetní splátky úvěru²⁹ a
- b) doplatí družstvu **všechny dluhy** (nájemné, úhrady za služby atd.)³⁰.

²⁹ § 24 odst. 5 BytZ

³⁰ § 24 odst. 5 a 7 BytZ

Oprávněný člen by měl proto nejdříve u BD zjistit druh a výši jednotlivých závazků, které je v souvislosti s převodem jednotky povinen splatit, a poté by měl provést příslušné platby.

Co se týče splácení úvěrů, z textu BytZ účinného do 31.12.2013 bylo možné dovodit, že měl zákonodárce na mysli splacení úvěrů poskytnutých družstvu podle právních předpisů o DBV. Podle některých právních názorů však neměly být jednotky převáděny, dokud nebudou uhrazeny i ostatní úvěry, které na převáděnou jednotku připadají. To však z textu BytZ nevyplývá jednoznačně. V praxi bohužel v některých případech došlo k tomu, že byly jednotky převedeny i tehdy, kdy tyto „ostatní“ úvěry (na opravy, modernizace nebo rekonstrukce) splaceny nebyly. Zároveň nebylo splácení úvěru ze strany dosavadního člena – nového vlastníka jednotky, zajištěno. To nečinilo problémy do doby, dokud BD vykonávalo správu domu. Po změně hranice týkající se podílu BD na společných částech domu pro vznik SVJ v domě z 25% na 50% od 1.1.2013 zákonem ZvlZPřevBD se družstva, v nichž k převodům jednotek došlo i bez předchozího splacení „ostatních“ úvěrů, ocitla po poklesu podílu BD na společných částech domu v situaci, že v domě muselo být založeno SVJ, které vykonávalo správu domu, včetně vybírání příspěvků na správu domu a pozemku, úvěr však zůstával bytovému družstvu a vlastníci jednotek splácení úvěru družstvu odmítali.

ZvlZPřevBD dnes (pro převody, o nichž bylo rozhodnuto po 1.1.2014) jednoznačně vyžaduje, aby byl součástí smlouvy i závazek ke splacení jiných úvěrů.

V každém případě (bez ohledu na dobu, v níž vznikl nárok na převod jednotky do vlastnictví) doporučujeme, aby byly jednotky převáděny teprve poté, co člen BD splatí veškeré úvěry, které připadají na převáděnou jednotku, event. aby bylo u starších nároků splacení dalších úvěrů před převodem jednotky do vlastnictví člena dostatečně zajištěno.

XI. Prohlášení

První fází realizace převodů je vyhotovení **prohlášení vlastníka domu** podle předpisů upravujících bytové spoluvlastnictví³¹. Prohlášením se vlastnictví nemovité věci (pozemku s budovou) mění po vkladu do katastru nemovitostí na vlastnictví jednotek, jejichž součástí (podle o. z.) nebo s nimiž je spojen (podle BytZ). spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci. Prohlášení tyto společné části vymezuje, tj. určuje, jaká část domu je určena výhradně vlastníkovi jednotky a jaká část domu je určena společnému užívání a podléhá společnému rozhodování a správě. Prohlášení upravuje také určení osoby správce, pravidla pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí a pro příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku a po 1.1.2014 obsahuje stanovy SVJ, pokud má v domě vzniknout.

³¹ do 31.12.2013 se prohlášení vyhotovovalo podle § 4 BytZ, po 1.1.2014 je třeba při přípravě prohlášení dodržet pravidla uvedená v § 1166 o. z.

BD měla rozdělit dům na jednotky prohlášením a toto prohlášení vložit do katastru nemovitostí do 10-ti měsíců ode dne, kdy první ze členů BD, kteří měli do 31.12.2013 nárok na převod jednotky, splnil veškeré podmínky pro převod a splnil své závazky³². K podmínkám převodu a závazkům člena BD viz výše čl. X. Tuto povinnost měla BD splnit i bez výzvy oprávněného člena. Je nezbytným předpokladem následného převodu jednotek a byla jako povinnost zakotvena v BytZ počínaje 1.1.2010, nebyla s ní ovšem spojena žádná sankce. Do té doby se povinnost BD připravit prohlášení vlastníka dovozovala judikatorně. Jestliže byly veškeré podmínky pro převod jednotky do vlastnictví člena splněny před 1.1.2010 a prohlášení vlastníka dosud nebylo vydáno, vznikla novelou BytZ družstvu povinnost podat návrh na vklad prohlášení do katastru nemovitostí do 1.10.2010³³.

Jestliže dům na jednotky až do dnešního dne rozdělen nebyl, může BD při přípravě prohlášení podle o. z. vycházet ze vzoru *prohlášení*, který je dostupný na webových stránkách SČMBD.

Prohlášení podepisuje vlastník nemovité věci (tedy zatím pouze BD) s **úředním ověřením**. Úředně musí být ověřeny i podpisy na jednotlivých smlouvách o převodu jednotek do vlastnictví členů. Kromě notářů podpisy ověřují také kontaktní místa Czech POINT (pošty, obecní úřady aj.), u nichž je oproti notářům výhodou, že při ověření podpisu neúčtují DPH.

Pokud bude BD podepisovat více dokumentů vyžadujících úřední ověření podpisů pro katastr nemovitostí, doporučujeme využít **podpisový vzor** (naleznete na webu SČMBD v e-knihovně legislativního oddělení). Podpisový vzor podepíše osoby zastupující BD s úředním ověřením za BD pouze jedenkrát a následně se tento podepsaný dokument uloží u příslušného katastrálního úřadu. Katastrální úřad podpisový vzor využívá k tomu, že shodu podpisů na listinách podle podpisových vzorů ověřuje sám a BD tak může všechny následující dokumenty podepisovat bez ověření, čímž ušetří čas i náklady. Podpisový vzor je samozřejmě třeba vyměnit za aktuální, pokud dojde ke změně osob jednajících za BD (ke změně v představenstvu).

Návrh na vklad prohlášení vlastníka nemovité věci se podává na **formuláři** ve webové aplikaci ČÚZK, která je dostupná zde: <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>. Pro vklad prohlášení vlastníka je k dispozici zjednodušený návrh.

Návrh je zpoplatněn správním poplatkem ve výši 1.000,- Kč, který se hradí vylepením kolků v odpovídající hodnotě na první straně návrhu. To neplatí, pokud se prohlášení vkládá do katastru spolu s první smlouvou o bezúplatném převodu jednotky v domě, který je od placení správního poplatku osvobozen (viz následující čl. XII.).

Vyplněný formulář pro **návrh na vklad** podepisuje BD bez úředního ověření.

³² § 23 odst. 4 BytZ

³³ viz čl. II., bod 2 (přechodná ustanovení) zákona č. 345/2009 Sb., kterým se novelizoval BytZ

XII. Smlouva o převodu jednotky

1) Lhůta k uzavření smlouvy

BD má povinnost uzavřít smlouvu o převodu jednotky s oprávněným členem po splnění podmínek uvedených v čl. X. Pokud by BD smlouvu neuzavřelo ani do 10-ti měsíců ode dne, kdy člen splnil všechny své závazky vůči BD spojené s převodem jednotky a družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky **písemně vyzval**, vznikla by BD povinnost zaplatit tomuto členovi pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení (ledaže by k uzavření smlouvy nedošlo z důvodů na straně člena BD)³⁴. Tato sankce, vázaná na písemnou výzvu člena BD (nezaměňovat za výzvu k převodu jednotky podle čl. I., která je předpokladem vzniku nároku na převod!), byla do BytZ zavedena novelou účinnou od 1.1.2010. **Nárok na placení pokuty podle BytZ tak členovi BD vzniká nejdříve ode dne 1.10.2010, pokud:**

- **člen BD splnil veškeré podmínky** (včetně včasného podání výzvy a úhrady příslušné části úvěrů),
- **neuzavřel s BD jinou dohodu, kterou se uzavření smlouvy odkládá na pozdější dobu a**
- **o uzavření smlouvy písemně BD požádal.**

I kdyby členovi vznikl nárok na převod jednotky do vlastnictví a splnil by všechny podmínky vyžadované zákonem, nemůže vůči BD uplatnit pokutu podle BytZ, pokud družstvo k uzavření smlouvy o převodu jednotky písemně nevyzvalo. BD může s oprávněným členem smlouvu o převodu jednotky do vlastnictví uzavřít samozřejmě i bez této (v pořadí v podstatě druhé) písemné výzvy.

2) Vzory SČMBD

Pro uzavření smlouvy o převodu jednotky může BD využít vzory SČMBD dostupné na webových stránkách pro registrované členy, přičemž:

- **vzor „A“** je určen k převodu „staré“ jednotky z DBV vymezené podle BytZ,
- **vzor „B“** je určen k převodu „staré“ jednotky, které nevznikla v DBV (v „novém“ BD),
- **vzor „C“** je určen k převodu „nové“ jednotky z DBV vymezené podle o.z. po 1.1.2014.

Více vzorů bylo připraveno z důvodu odlišností mezi „starými“ a „novými“ jednotkami a z důvodu rozdílů mezi převody jednotek z DBV a jednotek pořízených mimo DBV.

³⁴ § 23 odst. 5 BytZ

3) Osoba nabyvatele

Jednotku, jejímž nájemcem je fyzická osoba – člen BD – smí BD převést pouze tomuto **členu BD**³⁵ (do 31.12.2013 u nebytových prostor a po 1.1.2014 u převodů veškerých jednotek – bytů i nebytových prostor - právní předpisy vyžadují, aby se jednalo o člena, který se na pořízení jednotky podílel prací nebo majetkovou účastí)³⁶. Značný význam má v souvislosti s uzavřením smlouvy o převodu jednotky **určení, kdo je členem BD** a zároveň nájemcem předmětného bytu a zda nevzniklo společné členství manželům. Pokud totiž **společné členství vzniklo, je BD povinno převést jednotku do společného jmění oběma manželům, nikoli pouze jednomu z nich**. V případě manželů, kteří byli společnými členy, avšak později došlo k zániku jejich společného jmění v důsledku rozvodu, aniž si vlastnictví družstevního podílu mezi sebou vypořádali, bude jednotka převedena do podílového spoluvlastnictví.

4) Náležitosti smlouvy

Kromě obecných náležitostí (určení smluvních stran, jednoznačný popis převáděné nemovitosti a uvedení, že se jedná o převod bezplatný) je povinnou náležitostí smlouvy o převodu jednotky z DBV je také závazek člena **uhradit družstvu částku odpovídající nesplaceným úvěrům** s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadající na převáděný byt, popřípadě nebytový prostor (garáž, atelier) k datu pravidelné pololetní splátky úvěru a závazek nabyvatele a BD **vzájemně vypořádat závazky člena ve vztahu k BD**³⁷. **Nedílnou přílohou smlouvy o převodu jednotky potvrzení o tom, že příslušná část úvěru již byla splacena**³⁸.

Další povinnou náležitostí smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena je **ujednání o vzájemném vypořádání prostředků z nájemného** určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky, připadajících na převáděnou jednotku a **zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství** připadajících na převáděnou jednotku. Vzájemným vypořádáním se rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele jednotky³⁹. Pokud k rozhodnutí o převodu jednotky do vlastnictví došlo po 1.1.2014, nepřipouští ZvlZPřevBD, aby k převodu vlastnického práva došlo dříve, než budou tyto vzájemné závazky vyrovnány.

Podpisy na smlouvě jak ze strany převodce tak ze strany nabyvatele musí být **úředně ověřené**. BD může využít podpisový vzor (podrobněji viz výše v čl. XI.).

³⁵ § 23 odst. 1 BytZ a § 1188 odst. 1 o. z.

³⁶ § 23 odst. 3 BytZ § 1188 odst. 1 o. z.

³⁷ § 24 odst. 5 BytZ a § 9 odst. 1 ZvlZPřevBD

³⁸ § 24 odst. 6 BytZ

³⁹ § 24 odst. 7 BytZ a § 9 odst. 2 ZvlZPřevBD

5) Návrh na vklad

Návrh na vklad vlastnického práva k jednotce pro člena BD do katastru nemovitostí se podává na **formuláři** ve webové aplikaci ČÚZK, která je dostupná zde: <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>. Na návrhu se již podpisy neověřují. Návrh mohou podepsat převodce (BD) i nabyvatel (člen BD) společně nebo tak může učinit i jen jeden z nich.

S vkladem vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí je spojena povinnost uhradit **správní poplatek ve výši 1.000,- Kč** vylepením kolku na první straně návrhu. Od této povinnosti jsou **osvobozeny⁴⁰ bezplatné převody jednotek z DBV** podle § 24 odst. 1 až 4 BytZ (**povinné převody a převody, o nichž bylo rozhodnuto v SBD a LBD do 31.12.2013**) včetně příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku souvisejícího s uvedenou jednotkou.

Dnem podání návrhu na vklad vlastnictví jednotky nastávají **právní účinky vkladu** (za předpokladu, že návrh nemá vady a bude katastrálním úřadem proveden). K tomuto dni dojde ke změně vlastnictví jednotky, i když zápis nového vlastníka provede katastrální úřad později. Do tohoto dne hradí uživatelé družstevních bytů nájemné, které je příjmem BD osvobozeným od daně. Ode dne právních účinků vkladu jsou veškeré příjmy plynoucí od vlastníků zdanitelnými příjmy BD. Z toho důvodu **se doporučuje, aby BD podávalo návrhy na vklad v termínech, které co nejméně zkomplikují vedení účetnictví a výpočet daňové povinnosti**. Optimální je návrhy podávat 1x za rok (2.1. nebo 31.12.), případně ještě v pololetí (1.7.).

XIII. Banka

BD provádí mimořádné splátky úvěrů v souvislosti s převodem jednotky do vlastnictví členů dvakrát ročně. Na základě mimořádné splátky banka družstvu vystaví potvrzení o splacení odpovídajících částí úvěru v členění podle jednotlivých druhů úvěrů s určením, kterých jednotek se splátky týkají. Banka zároveň uzavře s BD dodatek k úvěrovým smlouvám, jejichž předmětem bude ponechání nesplacených částí úvěrů, připadajících na nepřevedené jednotky, družstvu⁴¹.

Banka vystaví **potvrzení** o splacení příslušné části úvěru, které tvoří **nedílnou součást smlouvy⁴²** a je i podkladem pro výmaz zástavního práva k jednotce, jímž je splácení úvěru zajištěno.

Vedle návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce se příslušnému katastrálnímu úřadu podává také **návrh na výmaz zástavního práva banky** k jednotce, která je

⁴⁰ Část X, položka 120 Sazebníku správních poplatků v zákoně č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

⁴¹ Kolektiv autorů. *Příručka k převodům družstevních bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů*. SČMBD. Praha: Nakladatelství ŠEL, 2000

⁴² § 24 odst. 6 BytZ

převáděna. Počínaje 1.1.2014 se i výmaz zástavního práva provádí řízením, které se označuje jako „vklad“ a je zpoplatněno správním poplatkem ve výši 1.000,- Kč. Pokud je převáděno více jednotek najednou, doporučujeme výmaz zástavního práva pro všechny dotčené jednotky najednou podat **jedním společným návrhem**, který bude zpoplatněn pouze jedenkrát.

U převodů, na které vznikl nárok ze zákona nebo o nichž bylo rozhodnuto do 31.12.2013, budou banky vydávat potvrzení o splacení úvěru podle § 24 odst. 5 BytZ.

U převodů, o nichž BD rozhodlo po 1.1.2014, budou banky vydávat potvrzení o splacení úvěru na DBV podle § 9 odst. 1 ZvlZPřevBD.

XIV. Prostředky určené k vypořádání a jejich výplata

Při převodu jednotky převede převádějící družstvo nevyčerpané prostředky z nájemného a kladné zůstatky ze zisku bytového hospodářství určené k vypořádání **osobě odpovědné za správu domu**, pro účely příspěvků na správu domu a pozemku.

Kde není správa domu zajišťována právníkem osobou, má BD převést nevyčerpané prostředky vlastníku jednotky⁴³.

XV. Vracení státního příspěvku

Při převodu jiným než oprávněným členům vzniká družstvu ve vztahu ke státnímu rozpočtu **povinnost vrátit příspěvky státu poskytnuté na výstavbu** jednotky, s výjimkou částek poskytnutých podle zvláštních předpisů na úhradu zvýšených nákladů ztíženého zakládání stavby, na úhradu nákladů spojených s pořízením základního technického vybavení a jiného zařízení vyvolaného obecnou potřebou a na úhradu vícenákladů nezvyšujících standard bydlení, které nebyly vyvolány požadavky družstva. Částka příspěvků, kterou je družstvo povinno vrátit, se snižuje o 1% ročně počínaje rokem kolaudace stavby⁴⁴.

Povinnost vrátit státní příspěvek vzniká družstvu také v následujících případech⁴⁵:

- a) byt pořízený v DBV převede BD (SBD) na základě rozhodnutí učiněného po 1.1.2014 oprávněnému členovi nikoli bezúplatně,
- b) SBD přestane být vlastníkem domu pořízeného v DBV nebo jednotek v tomto domě jiným způsobem než převodem jednotek do vlastnictví oprávněných členů nebo zničením domu.

⁴³ § 24 odst. 7 a § 9 odst. 2 ZvlZPřevBD

⁴⁴ § 26 odst. 6 BytZ a § 21 odst. 1 a 2 ZvlZPřevBD

⁴⁵ viz § 21 ZvlZPřevBD

Vznikne-li bytovému družstvu povinnost vrátit státní příspěvek na družstevní bytovou výstavbu (např. při převodu bytu podle § 21 zákona č. 311/2013 Sb.), odvede jej na účet č. **772-5921001/0710** pod variabilním symbolem (maximálně desetimístný numerický znak) 9 nebo uvede své IČO, příp. číslo jednací rozhodnutí o poskytnutí příspěvku, a s konstantním symbolem 558. O provedené platbě pošle „AVIZO“ na Ministerstvo financí ČR, odbor 11, Letenská 15, 118 10 Praha 1 nebo elektronickou poštou na adresu jirina.hlinakova@mfcz.cz“

C) SHRNU TÍ

Postup BD v příštích měsících, i s ohledem na blížící se termín 31.12.2020 lze shrnout takto:

- I. Ve většině případů nebude BD podnikat v následujících měsících žádné kroky, neboť oprávněným žadatelům již byty převedlo nebo jim zaručilo pozdější převod jednotek do vlastnictví některým ze způsobů uvedený v části A), čl. II této příručky. Takové BD by ani nemělo nyní čelit žádným požadavkům členů.
- II. Pokud BD pozdější převod jednotek do vlastnictví nijak nezajistilo a členové BD nyní o převod žádají nikoli z důvodu, že by pro ně bylo vlastnictví jednotky zásadní, ale nechtějí své nároky ve vztahu k blížící se lhůtě 31.12.2020 nechat promlčet, může jim BD nabídnout zajištění pozdějšího převodu jednotky do vlastnictví dohodou (vzor k dispozici na webových stránkách SČMBD) nebo může o pozdějších převodech rozhodnout jeho nejvyšší orgán – shromáždění delegátů nebo členská schůze. Bude-li o pozdějších převodech rozhodnuto pouze orgánem BD bez dohody se členem, může člen převod jednotky do vlastnictví i tak požadovat (splní-li všechny podmínky uvedené v části B), čl. X. této příručky), a tento nárok může uplatnit u soudu do 31.12.2020.
- III. BD, které dosud byty převedené nemá, ani nemá dohodnuto se členy pozdější uzavření smlouvy o převodu jednotky a členové nemají o další odklad převodu jednotek do vlastnictví zájem, bude muset jednotky do vlastnictví převádět. Podmínkou je samozřejmě splnění veškerých podmínek uvedených v části B), čl. X. této příručky ze strany člena. K přípravě potřebné dokumentace lze využít vzorů SČMBD. Pokud by byty nepřevadlo, může BD čelit žalobám, které členové BD mohou podávat až do 31.12.2020.

Zájemci o podrobnější informace týkající se daňové problematiky naleznou další materiály a odpovědi na dotazy v e-knihovně ekonomického oddělení na webových stránkách SČMBD: <https://www.scmbd.cz/folder/27/>

Při převodech jednotek do vlastnictví členů lze kromě této příručky využít následující vzory SČMBD:

i) převody jednotek do vlastnictví:

VZOR prohlášení

VZOR smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena (A, B a C)

VZOR podpisového vzoru

VZOR podání pro podpisový vzor

ii) odklad převodů jednotek:

VZOR dohody o budoucím převodu jednotky

Vzory dokumentů souvisejících s převody jednotek do vlastnictví členů BD naleznete v e-knihovně legislativně-právního oddělení na webových stránkách SČMBD.

D) PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Převody jednotek z DBV a LBD

Příloha č. 2: Převody jednotek mimo DBV, včetně převodů jednotek „nových“ BD

Zpracováno dne 5. listopadu 2018

Mgr. Kateřina Horáková, legislativně-právní oddělení SČMBD

Ing. Lenka Haráková, ekonomické oddělení SČMBD (daňové a ekonomické souvislosti)

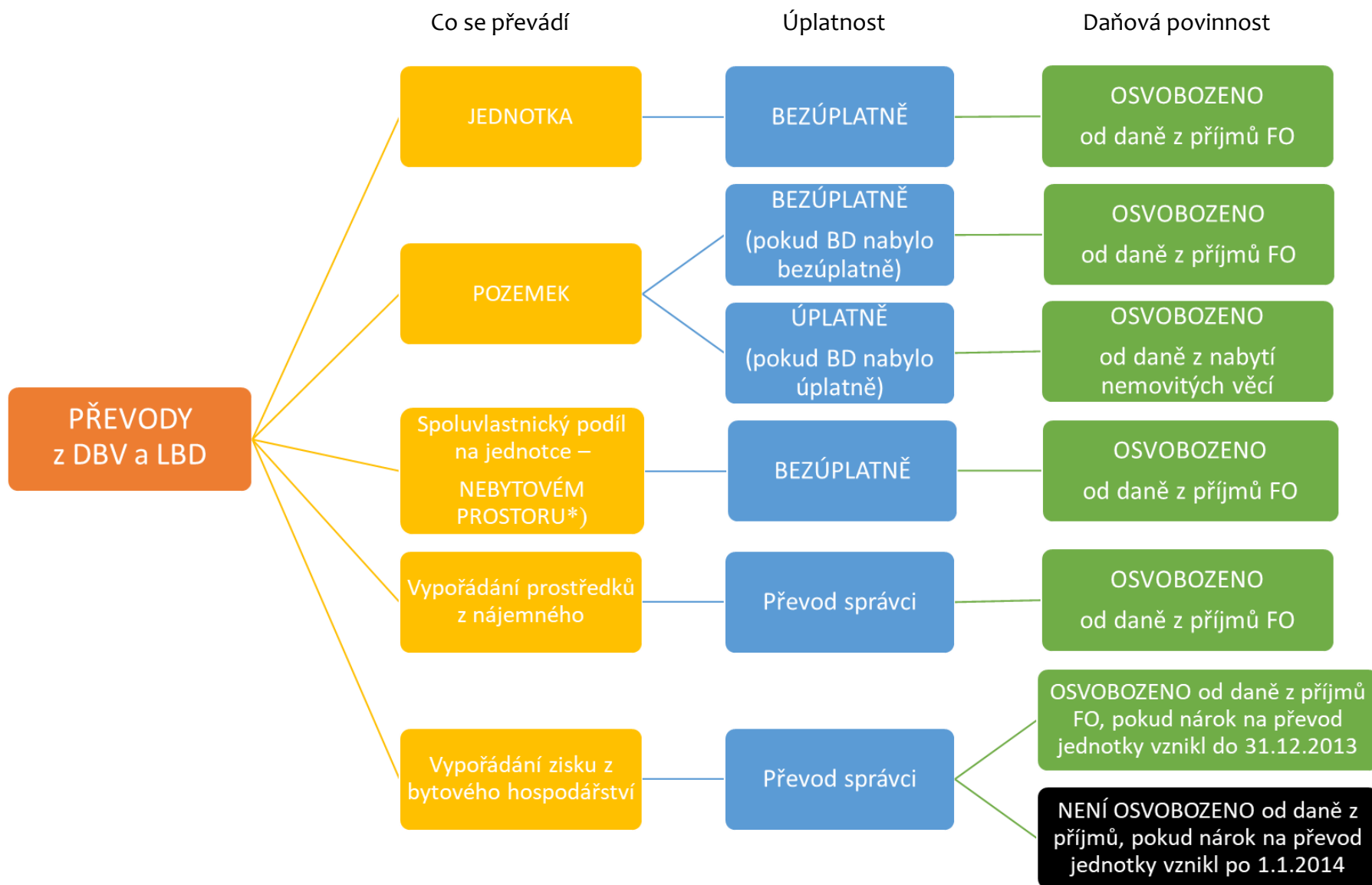
© Svaz českých a moravských bytových družstev

Tento metodický materiál je určen členům SČMBD pro jejich potřeby. Jiné užití tohoto vzoru, zejména jeho poskytnutí dalším osobám, není dovoleno. V případě porušení tohoto omezení budou uplatňována autorská práva, včetně nároku na náhradu škody a na vydání bezdůvodného obohacení.

Zdroje informací:

- Kolektiv autorů. Příručka k převodům družstevních bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů. SČMBD. Praha: Nakladatelství ŠEL, 2000
- Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, 568 s.
- Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 356 s.

Příloha č. 1: Převody jednotek z DBV a LBD (úplatnost a zdanění)



*) Týká se nebytového prostoru, na jehož pořízení se podíleli všichni členové v domě

Příloha č. 2: Převody jednotek mimo DBV a LBD, včetně převodů jednotek „nových“ BD (úplatnost a zdanění)

Uvádíme doporučené standardní postupy, které se však v konkrétních případech mohou lišit

