ZPRAVODAJ
SBD Prachatice
Listopad 2021
Stavební bytové družstvo Prachatice sídlo Husinec
PRO ČLENY ZDARMA

Shromáždění delegátů družstva v roce 2021

Letos se bohužel vzhledem k trvajícímu vývoji epidemie koronaviru SARS CoV-2 nemohlo konat shromáždění delegátů prezenčním způsobem, jak jsme byli doposud všichni zvyklí, ale museli jsme výjimečně na základě povolení zákona č. 191/2020 Sb. („lex covid“) přistoupit ke konání shromáždění ve formě per rollam, tedy korespondenčně, což za běžných podmínek právě u bytových družstev zákon zakazuje. Všem zvoleným 53 delegátům tak byly koncem května na jejich korespondenční adresy družstvem zaslány všechny materiály potřebné k jejich rozhodnutí. Do 30. 6. 2021, kdy uplynul poslední den lhůty pro doručení vyjádření delegátů k návrhu na hlasování per rollam, bylo na družstvo doručeno vyjádření od 51 delegátů, přičemž jeden delegát odevzdal zcela nevyplněné vyjádření a dva delegáti se nevyjádřili vůbec, kdy v tomto případě pak platí, že tito tři delegáti s návrhem rozhodnutí nesouhlasí. Na základě doručených vyjádření byl vypracován notářský zápis, který je dostupný na našich webových stránkách, kde bylo zkonstatováno, že všechny předložené návrhy byly přijaty.

Shromáždění delegátů schválilo:

1. zprávu představenstva o své činnosti v roce 2020,
2. zprávu kontrolní komise o své činnosti v roce 2020,
3. účetní závěrku za rok 2020 bez výhrad,
4. výsledek hospodaření a rozdělení zisku za rok 2020 ve výši 2.370.500,49 Kč,
5. výplatu odměn statutárního a kontrolního orgánu a členů výboru samospráv (popřípadě domovních důvěrníků) za rok 2020 v celkové výši 450.000 Kč,
6. volbu dosud jmenovaných náhradních členů představenstva, a to Ivany Mészárosové, Valerie Kunclové a Jana Šrámka, za řádné členy představenstva,
7. přijetí úvěrů na rekonstrukce domů se zřízením zástavního práva pro domy Stachy č. p. 222, Onšovice č. p. 14, Dub č. p. 94 a Volary č. p. 13, 14, 15 a 16.
8. nové stanovy Stavebního bytového družstva Prachatice sídlo Husinec,
9. nový jednací řád Stavebního bytového družstva Prachatice sídlo Husinec,
10. nový volební řád Stavebního bytového družstva Prachatice sídlo Husinec.

Shromáždění delegátů uložilo:

a) **představenstvu družstva:**
   1. zajistit realizaci přijatého usnesení,
   2. uložit výroční zprávu do obchodního rejstříku,
   3. zajistit regenerace domů a stavbu výtahů podle požadavku samospráv včetně financování a státních podpor,
   4. svolat Aktivy předsedů samospráv ve 4. čtvrt. 2021,

b) **kontrolní komisi:**
   1. kontrolovat plnění úkolů přijatých SD,
   2. kontrolovat plnění úkolů přijatých představenstvem,

c) **delegátům a předsedům samospráv:**
   1. seznámit členskou základnu s přijatým usnesením,
   2. svolávat schůzi samosprávy nejméně 1 x za rok.

(LT)

Oživení družstevního bydlení

Zákon o obchodních korporacích stanoví, že **bytové družstvo je dobrovolným společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů**, případně může i v omezené míře provozovat i jinou činnost, která má však doplňkový či vedlejší charakter, jestliže tím neohrozí svůj účel založení. **Bytové družstvo tedy není korporací, která by byla založena za účelem vytváření zisku, nýbrž za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů**, tzn. že i když bytové družstvo žádný zisk nevytvoří, je to v pořádku, jelikož prvotní účel je splněn **a další aktivity družstva, kterým družstvo vytváří zisk mohou být jen doplňkovým charakterem**. Družstevní bydlení je celosvětový fenomén s historií sahající až do poloviny 19. století. Tato forma bydlení byla nejen u nás dlouho podporována, kdy se však po změnách v roce 1989 dostala na okraj zájmu, a to nejen dotčených orgánů státní správy, ale díky vlivu některých zájmových skupin a médií i samotných obyvatel ČR. Po této době se dostávalo podpory i ze strany státu zejména k formám vlastnického bydlení, což jak se nyní ukazuje, kdy je situace na trhu s bydlením samotným státem hodnocena jako kritická, nebylo zcela šťastné řešení. Družstevní bytová výstavba se tak opět dostává do popředí zájmu, a to nejen ze strany dotčených orgánů státní správy, ale i některých politických stran, a především samotných obyvatel ČR. **Družstevní forma výstavby totiž nabízí svým členům benefity v podobě snížení investičních nákladů, a to vlivem výstavby na neziskovém principu**, jelikož družstvo jako investor, jak již bylo řečeno, není založeno za účelem tvorby zisku, nýbrž za účelem uspokojení bytových potřeb svých členů. Takovým konkrétním případem, který můžeme jmenovat, je výstavba čtyřpodlažního bytového domu s garážemi v obci Pacov, kdy naše partnerské Stavební bytové družstvo Pelhřimov a Město Pacov nyní dokončuje výstavbu 40 družstevních bytů.

Jaké jsou výhody družstevního bydlení:

- Tato forma vlastnictví ve své podstatě spojuje **výhody vlastnického a nájemního bydlení**.
- **Princip družstevní demokracie** – rozhodnutí jsou přijímána na členské schůzi většinou hlasů (hlasuje se dle „hlav“, nikoliv podílů) a menšina je povinna se takovému rozhodnutí podřídit (možnost domáhat se nápravy v případě porušení práv soudní cestou zůstává samozřejmě zachována).
- **Princip dobrovolnosti členství** – nikdo nemůže jiného

nutit, aby se stal členem družstva, a rovněž není možné někoho nutit, aby jím zůstal proti své vůli.

- **Princip kolektivismu** – družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu členů, kteří vzájemně spolupracují na splnění společných cílů.
- **Princip rovnosti** – každý člen má stejná práva a stejné povinnosti.
- **Člen družstva má právo volit a být volen** do orgánů družstva splňuje-li podmínky dané stanovami a zákonem.
- **O dění v domě (o potřebách domu)** – opravách, úpravách, revitalizaci a modernizaci domu **je rozhodováno na členské schůzi samosprávy, která je orgánem družstva, dle pravidla jeden člen – jeden hlas**, kdy potřebná kvóra pro přijetí příslušných rozhodnutí jsou dána zákonem o obchodních korporacích a stanovami družstva.
- **Financování družstevního bydlení není omezeno** ani věkem, a ani jiným parametrem.
- **Družstevní podíl představuje pro své členy obchodovatelnou hodnotu**, kterou může člen družstva realizovat nezávisle na ostatních členech družstva.
- Družstevní byt sice vlastní právnická osoba, ale **sám člen družstva tvoří tuto právnickou osobu a nájemce bytu má z titulu členství v družstvu rozsáhlá užívací práva k bytu a může s nimi bez souhlasu družstva disponovat – může „prodat“ družstevní podíl s právem nájmu družstevního bytu.**
- **Převod („prodej“) družstevního podílu nepodléhá souhlasu žádného orgánu družstva.** Na družstvo stačí doručit účinnou smlouvu o převodu družstevního podílu či písemné prohlášení převodce a nabyvatele, že smlouva o převodu byla uzavřena. K převodu družstevního podílu nejsou potřeba znalecké posudky a daň z nabytí nemovitostí se rovněž neplatí.
- **Družstevní podíl se dědí**, jen v případě, že není žádného dědice, pak tento podíl připadne státu.
- **Člen družstva (nájemce bytu) může přenechat svůj byt na dobu určitou do podnájmu** třetí osobě. Družstvo má však možnost vyjadřovat se k takovému podnájmu, jelikož podnájem podléhá souhlasu družstva.
- **Člen družstva (nájemce bytu) hradí družstvu pouze nájemné ve výši nákladů na správu bytu a úhrady za služby spojené s užíváním bytu.**
- **Případný zisk** bytového družstva (např. výnos z pronájmu nebytových prostor) může být použit ve prospěch členů družstva ke snížení nákladů na bydlení.
- **Opravy domu jsou hrazeny z prostředků (z dlouhodobé zálohy na opravy a provoz domu)**, které nájemci bytů platí v měsíčním předpise nájemného. **Nájemce bytu hradí v souladu se stanovami pouze opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.**
- Na celkovou spokojenost s bydlením má bezpochyby i vliv **kvalita sousedských vztahů. Družstvo má ze zákona možnost vyloučit z družstva případné neplatiče či jiné osoby**, které závažně, opakovaně nebo hrubě porušují pravidla daná příslušnými zákony, stanovami družstva a na ně navazujícími předpisy. Jestliže je s družstevním podílem spojeno i právo nájmu družstevního bytu, pak takový člen přichází nejen o své členství v družstvu, ale i o právo nájmu družstevního bytu, a je tak povinen byt vyklidit, a to bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. Vyloučený člen má poté nárok pouze na vypořádací podíl, který je roven účetní hodnotě splněného členského vkladu ke dni zániku členství. (LT)

Dlužníci

Tak jako vždy, tak i tentokrát, bychom vám chtěli podat informace o dlužnících našeho bytového družstva. K 30. 9. 2021 dluží nájemníci na zcela běžně vypadlém nájemném 362.296 Kč, na vyúčtování služeb 52.724 Kč a na úroku z prodlení 103.403 Kč. Jelikož ale někteří uživatelé bytů hradí větší částku, nežli je předpis nájemného a někteří si nevyzvedli své přeplatky na vyúčtování služeb, tak přestože družstvo má pár dlužníků, vykazuje družstvo v září 2021 přeplatek na nájemném ve výši 934.632 Kč. Na základě níže uvedené tabulky můžete vidět, že naše družstvo řeší již jen 12 dlužníků, kteří mají dluhy vyšší než 5.000 Kč. Dluh na venkově ve výši téměř 53.000 Kč je dluh po zůstaviteli, jenž se projednával v dědickém řízení a nařízené dražbě družstevního podílu. Tento dluh bude v plné výši uspokojen z výtěžku dražby poté, co soud schválí rozvrhové usnesení. (LT)

Dluhy k 30. 9. 2021

lokalita	5 - 10 tis. Kč	počet dlužníků	10 - 20 tis. Kč	počet dlužníků
Prachatice	14 656	2		
Vimperk	5 626	1		
Volary	24 447	3	12 201	1
Venkov	12 956	2	23 780	2
Celkem	57 685	8	35 981	3

lokalita	20 - 30 tis. Kč	počet dlužníků	nad 30 tis. Kč	počet dlužníků
Prachatice				
Vimperk				
Volary				
Venkov			52 935	1
Celkem			52 935	1

Pojistné události a pojištění majetku družstva

Rok 2020 byl jedním z nejpočetnějších, co se týče počtu pojistných událostí. Příčiny jejich vzniku jsou pestré. V průběhu února se přes naše území prohnaly větrné vichřice, a ty způsobily řadu drobných i větších škod především na střešních konstrukcích a krytinách. Jako každý rok mnoho pojistných událostí způsobily i havárie na společných rozvodech vody, odpadu a topení. Následkem těchto havárií a únikem vody byla tak v bytech poškozena výmalba i podlahové krytiny. K živlům nejničivějším, jak všichni víme, patří oheň. Během roku 2020 došlo k několika drobným požárům v bytech, a to jak v našem vlastnictví, tak i v těch, které máme ve správě družstva. Někde byla původcem vzniku požáru elektroinstalace, jinde vzplanutí od baterie v dětské hračce. Naštěstí nedošlo k žádné újmě na zdraví a majetkové škody se pohybovaly v řádu desítek tisíc korun. Rok 2021 jsme ovšem zahájili požárem většího rozsahu. Hra malého dítěte s otevřeným ohněm způsobila v obci Ktiš požár v družstevním bytě, kdy škoda dosáhla již několik stovek tisíc korun.

Na tomto místě bych rád všechny informoval, že v rámci pojištění majetku má naše bytové družstvo pojištěné budovy, nikoliv však vnitřní vybavení bytu nájemců movitým majetkem. Na konkrétním případě požáru ve Ktiši lze ukázat, jak je pro každou domácnost důležité mít uzavřeno i pojištění domácnosti s pojištěním běžné občanské odpovědnosti. Z naší pojistné smlouvy lze totiž hradit jen

škody na domě, jeho součástech a pak škody z tohoto společného majetku vzniklé. V tomto případě sice pojišťovna bytovému družstvu uhradí vzniklou škodu, ale zpětně může část či celé vyplacené pojistné plnění žádat na původci vzniklé škody, tedy na dané rodině. Nutno dodat, že uhrazena nebude ani škoda na vnitřním vybavení bytě, která u lépe vybavených domácností může dosahovat i několik stovek tisíc korun. Taková událost, byť i neúmyslně zaviněna, může být pro řadu domácností finančně likvidační. Proto bych i tímto chtěl apelovat, na vás členy - nájemce družstva, abyste se nad věcí zamysleli, a ti z vás, kteří ještě nemáte pojištění domácnosti uzavřeno, abyste jej ve svém zájmu uzavřeli nebo popřípadě využili i zvýhodněnou možnost pojištění u našeho pojišťovacího makléře. Jak jsem již uváděl v minulém Zpravodaji, výrazně jsme navýšili pojistnou částku na majetek družstva, a to na více než 3,3 mld. Kč. Nově je tak od dubna 2021 náš majetek pojištěn u Generali České pojišťovny, a. s., a to prostřednictvím pojišťovacího makléře, kterým je společnost REZULT PLUS, s. r. o. (RŠ)

Zejména ve stavu nouze přibývá podvodných návrhů na zápis změny do rejstříku SVJ

Tímto článkem bychom se rádi chtěli preventivně obrátit zejména na předsedy, výbor, ale i samotné vlastníky ve společenství vlastníků jednotek (SVJ), aby si ohlídali svá společenství a jednání v těchto společenstvích. Tento článek se samozřejmě týká i např. malých družstev vytvořenými zejména vlastníky jednotek. Mnohdy totiž tato společenství a družstva vedou fyzické osoby, které se v legislativě a ve vedení právnické osoby téměř nevyznají, a proto jsou tato společenství a menší družstva primárním cílem „tunelářů“, kdy může být již kolikrát i pozdě, než původnímu statutárnímu orgánu vůbec dojde, že se stal terčem podvodníků. V období pandemie totiž spekulanti a podvodníci nezaháleli, ale naopak, v době, kdy je těžké svolat povinné schůze, byli tito podvodníci velmi aktivní, což již několik SVJ a družstev osobně na své kůži pocítila. O této situaci nás jednak informoval Svaz českých a moravských bytových družstev, a jednak jsme mohli tyto informace získat i z několika novinových článků či televizních reportáží, které se těmto nekalým praktikám věnovaly. **Ve stavu nouze totiž rapidně přibylo pokusů o podvod s hlasováním ve společenstvích vlastníků jednotek či v malých družstvech, kdy je základem zfalšování voleb, krádež identity, a nakonec pokus vybrat peníze z bankovního účtu.** Zejména na rejstřík společenství vlastníků jednotek chodí falšované zápisy. Podvodníci zde uvádějí, že např. výbor společenství vlastníků byl odvolán a do funkce předsedy SVJ byla zvolena jimi účelově založená společnost, a to většinou společnost s ručením omezeným, kde se ve funkci falešných předsedů objevují tzv. bílí koně. Dle novelizované legislativy totiž již od 1. 7. 2020 nemusejí SVJ ke změně stanov zvát notáře, aby toto jednání osvědčil veřejnou listinou, což sice SVJ ušetří starosti i peníze, ale na druhou stranu je pak poměrně jednoduché stávající stanovy SVJ nahradit jinými stanovami účelně vytvořenými ve prospěch podvodníků, kteří se dostávají do čela společenství a získají tak volný přístup k penězům našetřeným ve fondu oprav. **Toto by se jen tak nemohlo stát u větších bytových družstev jako je to naše, jelikož tato družstva jsou jednak zákonem o obchodních korporacích přímo definována s určitými zákonem stanovenými poměrně velmi přísnými pravidly a povinnostmi, a jednak zde není ani možné přijmout změnu stanov bez toho, aniž by toto jednání bylo osvědčeno notářským zápisem. I z tohoto důvodu jsou členové bytových družstev mnohem více chráněni ve všech směrech, nežli členové společenství vlastníků jednotek nebo malých družstev, tvořenými zejména vlastníky jednotek.** Těmto podvodům nahrávala i opatření proti šíření koronaviru, kdy se schůze nemohly konat za fyzické přítomnosti vlastníků jednotek a na významu tak nabyla varianta rozhodování mimo zasedání, tedy např. e-mailem nebo přes videokonferenci. Tzv. lex covid totiž přechodně umožňoval hlasovat per rollam i těm SVJ, která to neměla ve svých stanovách povolena. Na listinách, které došly rejstříkovým soudům byly podpisy úředně ověřené a vše vypadalo velmi důvěryhodně. Na podvod se přišlo náhodou více způsoby. Buďto podvodníci nedodali všechny nezbytné dokumenty prokazující řádné hlasování per rollam a soud tak vyzval původní výbor k doplnění nebo zapomněli zaplatit poplatek za provedení změny v rejstříku SVJ a soud opět vyzval původní výbor k jeho zaplacení. Nebo vše bylo dodáno a uhrazeno v pořádku a na původní výbor došla informace o provedení změny v rejstříku, přičemž ale naštěstí běžela odvolací lhůta. Pokud by ovšem v této odvolací lhůtě původní výbor nereagoval, byl by podvod dokonán!

A proč se vůbec tito podvodníci snažili nahradit původní statutární orgán? Předseda SČMBD Jan Vysloužil uvedl, že **jako velmi pravděpodobné se jeví pokus o změnu dispozičního práva k účtu společenství vlastníků jednotek v bance a vyvedení peněz či pokus o úvěrový podvod**. Podle něj jde o poměrně dobře vymyšlený podvod zneužívající současné situace a není náhodou, že jsou právě napadána velká SVJ či družstva vlastníků, kde je předpoklad, že jejich disponibilní zůstatky na účtech budou vysoké. Tyto podvody se dějí napříč celou republikou a při počtu více než 65 tisíc SVJ v ČR je to zřejmě pro podvodníky velmi lákavé.

Na tato zjištění zareagoval SČMBD, jehož je i naše bytové družstvo členem, kdy předseda svazu o těchto podvodných pokusech informoval Vrchní soud v Praze, Ministerstvo pro místní rozvoj a bankovní asociaci, aby byly na takové případy připraveny a mohly na ně adekvátně reagovat. Na štěstí právě na tomto základě byly na vzniklou situaci upozorněny i jednotlivé rejstříkové soudy a banky, které tak zabránily několika podvodným zápisům. Proto apelujeme i na statutární orgány společenství vlastníků jednotek s upozorněním, abyste prováděly pravidelnou kontrolu aktuálních údajů zapsaných v rejstříku SVJ, a abyste včas vyzvedávaly doporučené dopisy, které vám příslušný rejstříkový soud zasílá, nebo abyste si ohlídaly i poštovní schránky SVJ, ze kterých by mohli výzvy k vyzvednutí doporučených dopisů spekulanti odcizit. Jako nejbezpečnější variantou se jeví dobrovolné zřízení datové schránky, prostřednictvím které se společenstvím vlastníků mohou rejstříkové soudy poté komunikovat. A co dělat, když se již o takovém podvodu dozvíte? **V prvé řadě je třeba kontaktovat banku, aby neměnila dispoziční právo k účtu společenství nebo družstva, dále je třeba uvědomit rejstříkový soud a podat trestní oznámení.**

Ráda bych ještě na závěr tohoto článku ocitovala prezidenta Notářské komory ČR Radima Neubauera: **„Za poslední necelé čtyři měsíce výrazně přibylo vytunelovaných fondů oprav, kde měly bytové domy naspořeno i několik milionů korun. Zákony souvisejí-**

cí s covid-19 umožňují navíc změny stanov odhlasovat i bez fyzické přítomnosti majitelů bytů. Lze je proto snadněji podvrhnout. Důležité je kontrolovat, zda nebyl za předsedu společenství vlastníků dosazen tak zvaný bílý kůň, jehož prostřednictvím se naspořené prostředky vyvádějí.“ (LT)

Doručování písemností

Tímto článkem bychom rádi na všechny členy družstva apelovali, aby si své písemnosti převzali, popřípadě, aby si je včas vyzvedli. Víte, že i nevyzvednutí nebo odmítnutí převzetí písemnosti se považuje za jejich doručení? Bytové družstvo obvykle doručuje svým členům písemnosti poštou, osobně nebo elektronicky či na adresu, kterou člen družstva písemně družstvu oznámil. Některé písemnosti je družstvo dle zákona, stanov nebo vnitřního předpisu povinno doručit doporučeným dopisem nebo dopisem do vlastních rukou. Povinnost družstva doručit takovou písemnost je obvykle splněna, jakmile pošta, člen orgánu družstva nebo zaměstnanec družstva písemnost doručí a převzetí člen družstva písemně potvrdí. Ale pozor, za doručení této písemnosti je považováno i odmítnutí jejího převzetí nebo vrácení písemnosti poštou, jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou! Písemnost je považována za doručenou, i když jste zmařili její převzetí, tzn., že jste ji nikdy nepřevzali a neseznámili jste se tak s jejím obsahem. Písemnost odeslaná doporučeným dopisem se považuje za doručenou posledním dnem určeným pro její vyzvednutí, což je 10. den po oznámení o uložení písemnosti. V důsledku tzv. fikce doručení můžete tak například zmeškat lhůtu pro podání námitky proti rozhodnutí. Takový případ může nastat i tehdy, když se člen družstva na uvedené adrese nezdržuje a družstvu změnu adresy pro zasílání korespondence neoznámil, což je navíc považováno i za hrubé porušení členských povinností a může tak být tento člen v konečném důsledku za porušení své povinnosti i následně postižen. (IM)

TELEFONNÍ ČÍSLA:

Ústředna: 388 331 186, 388 331 189
E-mail: sbdprachatice@cbox.cz
www.sbdprachatice.cz

Předsedkyně družstva:	***Mgr. Lenka Treglerová*** 388 331 186, 723 173 187
Vedoucí TÚ:	***Rudolf Hanzal*** 388 331 186, 723 723 950
Technik údržby:	***Jiří Kůs*** 388 331 186, 725 959 946
Podnikový právník:	***Mgr. Lenka Treglerová*** 388 331 186
Vedoucí EÚ:	***Jitka Kovářiková*** 388 331 224

POHOTOVOSTNÍ SLUŽBA SBD:

Firma: **Energie AG Teplo Vimperk s. r. o.**
Dispečink havarijní služby: **724 322 335**
opravy: havárie topení, vodoinstalace, plynu, atd.

HAVARIJNÍ SLUŽBY:

Energie AG Teplo Vimperk:	724 322 335
ČEVAK:	800 120 112
E-ON:	800 225 577

UPOZORNĚNÍ:

V případě havárie na celé otopné soustavě je nutné volat Tepelné hospodářství v daném městě.

Prachatice:	388 312 776
Vimperk:	724 322 335
Volary:	602 432 155

ÚŘEDNÍ HODINY PRO VEŘEJNOST:

Pondělí a středa: 7.30 – 11.00 11.30 – 17.00 hodin
Ostatní dny: zavřeno (nebo dle domluvy)

Dovolená všech zaměstnanců družstva v období vánočních svátků: 29. – 31.12.2021

Pojištění domácnosti

Rozbila Vám sklenice varnou desku? Ach ten tlakový hrnec? Vytopil Vás soused? Začala hořet žehlička? Protékalo Vám WC přes víkend? Přepětím Vám zkratovala televize? Došlo k znehodnocení věcí ve Vašem chladícím zařízení, či ve Vaší domácnosti nastaly další nepříjemnosti?

Společnost REZULT PLUS pro členy a nájemce SBD Prachatice sídlo Husinec vyjednala exkluzivní podmínky pojištění domácnosti včetně benefitu **40% slevy!!!**

Roční pojistné pojištění Vaší domácnosti vyjde po této slevě na **996 Kč**.

Pojištění zahrnuje:
živel (požár, kouř, výbuch, implozi, přímý úder blesku, pád letadla či jeho části nebo nákladu, aerodynamický třesk, náraz vozidla, vichřici, krupobití, pád stromů, stožárů nebo jiných předmětů, tíhu sněhu nebo námrazy, sesouvání nebo pád sněhových lavin, sesuv půdy a zřícení skal, zemětřesení), vodovodní škody, odcizení krádeží vloupáním a loupežným přepadením, povodeň a záplavu, přepětí, podpětí, zkrat a neoprávněný odběr el. energie, havárii rozvodů, skla a sanitární zařízení (all risk), vandalismus, sprejerství, náhradu výdajů za ztrátu vody, atmosférické srážky, věci v zavazadlovém prostoru na území Evropy, znehodnocení věcí v chladícím zařízení, asistenční služby.

REZULTPLUS

Váš pojišťovací zprostředkovatel
Jakub Johanus, tel.: 777 676 925,
e-mail.: johanus@rezultplus.cz
www.rezultplus.cz

Rozdíly mezi družstevním bydlením a bytem ve vlastnictví

	bytové družstvo (BD)	vlastníci ve společenství vlastníků jednotek (SVJ)	vlastníci bez společenství vlastníků jednotek (bez SVJ)
co je bytové družstvo (BD) a co je společenství vlastníků jednotek (SVJ)	**BD je společenství** neuzavřeného počtu osob **založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů; má neziskový charakter**, není to PO, která by měla prvotně vytvářet zisk (pouze jako doplňková činnost)	**SVJ je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku**, kdy při naplňování tohoto účelu nabývá tato PO práva a zavazuje se k povinnostem; SVJ nesmí podnikat; členství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky; **SVJ musí být založeno v domě, kde se nachází alespoň 5 jednotek z nichž alespoň 4 jsou ve vlastnictví 4 různých vlastníků** - jedná se o zákonné splnění povinnosti. Jestliže by toto vlastníci nesplnili, nezapsal by katastr nemovitostí vlastnické právo k jednotce převáděné dalšímu vlastníku - zde se jedná o tzv. **blokační ustanovení občanského zákoníku**	**neexistuje žádná právnická osoba**; SVJ může být založeno dobrovolně, nejedná se o zákonnou povinnost
vztah k právnické osobě (PO) - k družstvu nebo SVJ	**každý člen BD tvoří právnickou osobu**	**každý člen SVJ (= každý vlastník jednotky) tvoří tuto právnickou osobu**	**neexistuje žádná PO - jsou jen vlastníci jednotek**
důraz	důraz na osobní složku - vlastní bydlení; družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu - **družstevní podíl je vlastnictví člena družstva, se kterým může v mezích zákona libovolně nakládat**	důraz na majetkovou složku - **vlastnictví nemovitosti**, která je zapsána v katastru nemovitostí	**totožné** jako vlastnictví v SVJ
správa družstevního bytu nebo jednotky (= celého domu)	jednodušší správa - byty spravuje BD - **odborná správa**	**komplikovanější správa - jednotky spravuje SVJ - nutná odbornost statut. orgánu**; ve věcech správy se použijí pravidla určená v prohlášení vlastníka a ve stanovách	**velmi komplikovaná správa - spravovat musejí všichni vlastníci - všichni by se měli vyznat v legislativě ve věcech správy domu a pozemku - měli by si ze svého středu zvolit správce**
práva a povinnosti členů družstva nebo vlastníků jednotek	**pravidla** chování jsou určena zejména **ve stanovách družstva a v zákoně o obchodních korporacích**	práva a povinnosti vlastníků jednotek jsou zejména rozeseta **v prohlášení vlastníka, ve stanovách SVJ a v občanském zákoníku**	práva a povinnosti jsou roztroušena **po celém občanském zákoníku a v prohlášení vlastníka**
kdo je vlastníkem účtu, na který se hradí příspěvky do fondu oprav (dlouhodobé zálohy) a zálohy na služby	bankovní účet je **ve vlastnictví bytového družstva**	bankovní účet je **ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek**	není zde žádná právnická osoba, a proto zde **není možné založit účet**; buďto platby předpisu „nájemného“ vybírá z vlastníků zvolený správce (nejedná se o právnickou osobu - správcem je jeden z vlastníků) v hotovosti a vede pokladnu, nebo si takový správce zřídí svůj **soukromý bankovní účet**, jenž bude v jeho vlastnictví a vlastníci jednotek tak budou hradit nájemné na tento jeho účet - **velmi nebezpečné - možné zpronevěření tam došlých peněžních prostředků** nebo v případě úmrtí majitele tohoto účtu může dojít při projednávání pozůstalosti k rozhodnutí, že se jedná o soukromé prostředky zůstavitele

nejvyšší orgán	**shromáždění delegátů** (u větších bytových drustev) **nebo členská schůze** (u menších bytových družstev)	**shromáždění vlastníků**	**shromáždění vlastníků**
kontrolní orgán	**kontrolní komise** - dle zákona povinně zřizovaná u družstev s více jak 50 členy; u malých družstev být nemusí; kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva - **větší ochrana členů družstva, že jsou veškeré činnosti v družstvu prováděny v souladu se zákony**	**většina SVJ žádný nemá**; nemusí být žádný, je možné jej dobrovolně zřídit	**neexistuje**
statutární orgán	několikačlenné **představenstvo** (u větších bytových družstev) **nebo předseda** (u malých družstev do 50 členů)	**výbor společenství** (minim. 3 členný) **nebo předseda společenství**	**není žádný statutární orgán; za správu odpovídají všichni vlastníci** a na správu domu a pozemku se použijí pravidla určená v prohlášení vlastníka a v občanském zákoníku
základní orgán, který o domu rozhoduje a jeho usnášeníschopnost	**členská schůze v domě - usnášeníschopnost**, je-li přítomna **většina členů** - nájemců z domu	**shromáždění vlastníků - usnášeníschopnost**, je-li přítomno tolik vlastníků, kteří mají **tolik hlasů, jež odpovídají nadpoloviční většině podílu** na společných částech domu a pozemku	**shromáždění vlastníků - usnášeníschopnost**, je-li přítomna nadpoloviční **většina všech vlastníků z domu a zároveň je-li přítomno i tolik vlastníků, kteří mají hlasy odpovídající nadpoloviční většině podílů** na společných částech domu a pozemku; **nebezpečí** - jestliže nebude na shromáždění přítomno tolik vlastníků, které udává zákon, pak nelze přijmout žádné rozhodnutí a ve věcech správy domu a pozemku nebude usnesení přijato, např. nedostatek zájmu některých vlastníků způsobí, že se dům nebude moct opravovat nebo nebude moci být domu poskytnut úvěr…
rozhodování ve věcech správy	**jednoduché rozhodování (každý člen má jeden hlas)** - o naprosté většině záležitostí se rozhoduje na členské schůzi domu **nadpoloviční většinou hlasů členů** na usnášeníschopné schůzi	**složitější rozhodování (hlasování dle velikosti podílu)** - o všech změnách v domě rozhodují vlastníci na usnášeníschopném shromáždění vlastníků vždy hlasem, který se rovná podílu na společných částech domu a pozemku; usnesení je přijato, jestliže souhlasí vlastníci, kteří mají **nadpoloviční většinu přítomných hlasů**; vázanost na prohlášení vlastníka, které nelze změnit bez souhlasu dotčených vlastníků; vázanost na stanovy SVJ, kdy ty mohou určit pro rozhodování o určité záležitosti vyšší počet hlasů	**velmi složité rozhodování (usnášeníschopnost a rozhodování dle „hlav“ a velikosti podílu)** - o všech záležitostech rozhodují vlastníci na usnášeníschopném shromáždění vlastníků, a to **většinou přítomných hlasů (počítaných dle velikosti podílu na společných částech) a navíc ještě většinou přítomných vlastníků ze všech vlastníků** jednotek z domu; prohlášení vlastníka může navíc pro určité záležitosti vyžadovat vyšší počet hlasů
rozhodovací pravomoc nejvyššího orgánu	ve velkých družstvech je to **shromáždění delegátů**, v menších pak **členská schůze** - záležitosti uvedené **ve stanovách družstva a v zákoně o obchodních korporacích**	tyto věci jsou v působnosti **shromáždění vlastníků** - o čem může shromáždění rozhodnout je uvedeno **v prohlášení vlastníka, ve stanovách a v občanském zákoníku**	**obdobné jako působnost shromáždění vlastníků v SVJ - záležitosti jsou uvedené v prohlášení vlastníka a občanském zákoníku**
platba fondu oprav či příspěvku do dlouhodobé zálohy	**členové družstva platí pouze nájemné (dle m2 bytu)**, které mimo jiné zahrnuje **příspěvek do fondu oprav příslušného domu, ze kterého jsou hrazeny náklady na opravy a modernizaci daného domu, případně splátka úvěru**; dále je v nájmném hrazen příspěvek na správu domu	**vlastníci v „nájemném“** rovněž platí **příspěvky do dlouhodobé zálohy, ale dle velikosti spoluvlastnického podílu** na společných částech domu a pozemku (obdoba fondu oprav), **ze kterých jsou hrazeny náklady na opravy a modernizaci domu, popřípadě i splátky úvěrů**; dále je v nájemném zahrnut příspěvek na správu domu; jedná se o totožnou platbu jakou platí členové družstva	**vlastníci platí shodnou skladbu nájemného** jako vlastníci bytů v SVJ či členové družstva

správa domu a pozemku	**družstvo** vykonává správu na základě pravidel určených ve svých **stanovách a v zákoně o obchodních korporacích**	**na správu v SVJ** se prvotně použijí pravidla určená v **prohlášení vlastníka** a poté pak **ve stanovách**; základní pravidla udává **občanský zákoník**	na správu **bez vzniku SVJ** se použijí pravidla určená **v prohlášení vlastníka**; základním předpisem je opět **občanský zákoník**
osoba odpovědná za správu domu a pozemku	**bytové družstvo**	**společenství vlastníků jednotek**	**osobou odpovědnou je správce (= zvolený vlastník jednotky)**
odpovědnost za správu družstevních bytů nebo jednotek ve vlastnictví (= správa celého domu) vůči věřitelům	**odpovědnost je na bytovém družstvu** - jestliže družstvo neuspokojí dluh věřitele, odpovídá za jeho splnění svým majetkem	**odpovědnost nese společenství vlastníků jednotek - jako u družstva platí, že jestliže SVJ neuspokojí dluh věřitele, odpovídá SVJ za jeho splnění celým svým majetkem (= všemi jednotkami v domě)**	**z právních jednání správce jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně (celým svým majetkem)** = dle principu jeden za všechny a všichni za jednoho = **jestliže např. dům bude dlužit za dodávku vody do domu, pak se dodavatel této služby může obrátit na kteréhokoliv vlastníka a žádat zaplacení dluhu pouze po něm**, na tomto vlastníku pak je, jak se s ostatními vlastníky vypořádá (v krajním případě může být i nařízen prodej jednotek v domě)
kdo hradí újmu způsobenou členem voleného orgánu v družstvu a v SVJ	jestliže **člen voleného orgánu (např. člen představenstva) způsobil družstvu škodu, je povinnen tento člen škodu družstvu nahradit - za škodu způsobenou družstvu ručí takový člen voleného orgánu věřiteli družstva až do výše způsobené škody celým svým majetkem**	i zde platí, jako u družstva, že pokud **člen voleného orgánu (např. člen výboru SVJ) způsobí SVJ škodu, je povina tato osoba společenství vlastníků tuto škodu nahradit a v případě, že by se věřitel společenství vlastníků nemohl domoci splnění dluhu na SVJ, ručí tento člen voleného orgánu za splnění dluhu až do výše vzniklé škody věřiteli celým svým majetkem**	**neexistuje žádný volený orgán**
ručení za závazky (dluhy) družstva a SVJ	**členové družstva neručí za závazky družstva**	**vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství vlastníků jednotek v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech**	**ručení odpovídá výše uvedené odpovědnosti společně a nerozdílně = všichni vlastníci odpovídají za dluhy domu celým svým majetkem**
rezervní fondy na úhradu ztráty družstva nebo SVJ	**ze zákona vytváří rezervní fond**, kdy by se případná ztráta družstva hradila právě z tohoto fondu	**nevytváří žádný rezervní fond** - případnou ztrátu SVJ by hradili všichni vlastníci v poměru podílu na společných částech domu a pozemku	**není zde žádná právnická osoba, a proto nevytváří žádný rezervní fond**
převod družstevního bytu nebo jednotky	**jednodušší a levnější převod** - postačuje předložení písemného prohlášení převodce a nabyvatele, že byla uzavřena smlouva o převodu družstevního podílu s právem nájmu družstevního bytu nebo může být předložena přímo tato smlouva; družstvo může požadovat za převod úhradu správního poplatku; výše „kupní ceny za družstevní podíl“ nemusí být sdělována; **převod nepodléhá souhlasu družstva**	**prodej jednotky se uskuteční kupní smlouvou, kterou je třeba doručit katastrálnímu úřadu k zápisu změny vlastnického práva**; za tento vklad KÚ požaduje poplatek 2000 Kč; výše kupní ceny nebo způsob jejího určení musí být uvedeny; prodej jednotky je třeba oznámit správci domu	**totožné jako prodej jednotky v SVJ**
dluhy převodce a nabyvatele při převodu družstevního bytu (družstevního podílu) nebo jednotky a ručení za tyto dluhy	**převodem družstevního podílu přechází na nabyvatele podílu všechny dluhy převodce vůči bytovému družstvu; převodce ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny**	při převodu vlastnického práva k jednotce **přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce**, které má převodce vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku; **za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu**	**totožné jako při převodu jednotky v SVJ**
dědění družstevního podílu nebo jednotky	**družstevní podíl s právem nájmu přechází na dědice**; jen pokud by nebyl žádný dědic nabývá tento podíl stát	**rovněž i jednotka je předmětem dědictví**; jako u družstevního podílu, pokud by nebyl žádný dědic, nabývá jednotku stát	**totožné jako dědění jednotky v SVJ**

daň z převodu družstevního podílu či jednotky	**nehradí se žádná daň z převodu**	**hradí se daň z nabytí nemovité věci 4%** (v době pandemie koronaviru byla dočasně zrušena)	**totožné jako daň z nabytí nemovitosti v SVJ**
daň z nemovitosti	**platí družstvo jako vlastník nemovitosti**	**platí vlastník jednotky**	**platí vlastník jednotky**
podnájem druž. bytu nebo pronájem jednotky	**podnájem podléhá souhlasu družstva**, jako vlastníka bytu	**o pronájmu bytu rozhoduje vlastník sám; má ovšem povinnost osobu nájemce včetně kontaktních údajů a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, ohlásit společenství vlastníků** (kterýkoliv z ostatních vlastníků má právo od SVJ získat informaci o tom, kdo žije v pronajatém bytě); neoznámení se považuje za hrubé porušení povinností vlastníka	**i zde o pronájmu bytu rozhoduje vlastník; vlastník má rovněž povinnost oznámit správci domu**, komu přenechal byt do pronájmu včetně kontaktních údajů nájemce a počtu spolubydlících osob; kterýkoliv vlastník má právo od správce získat informace o pronajímaných bytech; neoznámení se opět považuje za hrubé porušení povinností vlastníka
rekonstrukce bytu či jednotky	jakoukoliv **rekonstrukci** bytu lze provést jen **s předchozím souhlasem družstva**	vlastník je povinen **oznamovat SVJ stavební práce v bytě; zasahuje-li do společných částí** (nosné i nenosné konstrukce, vzhled a tvar domu, společné rozvody), pak k tomu potřebuje i **předchozí souhlas SVJ**; jedná-li se o nákladných rekonstrukcích (nad hranici určenou ve stanovách) rozhoduje o rekonstrukci shromáždění vlastníků; **nepožádal-li vlastník o souhlas SVJ** tam, kde je souhlas nutný, považuje se jednání vlastníka za **hrubé porušení jeho povinností**	totožné jako rekonstrukce jednotky v SVJ, jen **souhlas dává správce; nepožádal-li vlastník o souhlas správce** při rekonstrukci, kde je ho potřeba, považuje se takové jednání za **hrubé porušení povinností vlastníka**
neplatiči a osoby, které porušují své povinnosti a zákony	jestliže se v družstvu objeví dlužník či více dlužníku, tak tuto skutečnost ostatní nájemníci ani nepocítí, poněvadž **družstvo má dostatek finančních prostředků, aby tento i třeba dlouhodobější dluh „zadotovalo“**; **družstvo může ze zákona z družstva vyloučit neplatiče nebo ty členy, jestliže závažným způsobem či opakovaně porušují své členské povinnosti, přestanou splňovat podmínky členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách; vyloučením zaniká právo nájmu bytu** bez bytové náhrady; následná **možnost vyklizení bytu**	objeví-li se **dlužník např. v menším SVJ, může to být pro toto SVJ i téměř „likvidační“; pak za takového dlužníka musejí začít platit nájemné ostatní vlastníci jednotek**, aby např. nedošlo k odpojení domu od tepla; **SVJ** se může obrátit **na soud**, aby ten **nařídil prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu porušuje své povinnosti** nebo znemožňuje ostatním vlastníkům jednotek nerušené užívání jejich bytů	i zde platí, že jestliže se v domě objeví např. **dlužník s větším dluhem, musejí tyto dlužné nájmy začít hradit ostatní vlastníci jednotek, aby mohly být zachovány platby na služby**, které všichni vlastníci v domě čerpají, aby nedošlo k jejich odpojení; **totožné** jako porušení povinností vlastníka v SVJ, **jen se na soud obrací správce**
souhrn - klady a zápory mezi družstevním bytem a bytem ve vlastnictví	**nejvyšší ochranu v oblasti bydlení požívají členové bytového družstva; velkou část povinností vykonává statutární orgán družstva, jenž nese odpovědnost za své jednání; na jednání statutárního orgánu navíc dohlíží kontrolní komise; člen družstva může se svým družstevním podílem s právem nájmu družstevního bytu v mezích zákona nakládat dle své libosti; převod družstevního podílu nepodléhá žádnému souhlasu ze strany družstva; členové družstva neručí za závazky družstva; družstvo vytváří rezervní fond, ze kterého je hrazena případná ztráta družstva; k ochraně družstva a jeho členů může být člen družstva za hrubé porušení svých povinností z družstva vyloučen**	**nižší ochranu v oblastni bydlení pak mají členové společenství vlastníků jednotek, kteří sice jednotku vlastní, mohou s ní v mezích zákona nakládat, ale zároveň je s tímto vlastnictvím spojeno i poměrně velké množství povinností, za jejichž nesplnění nese vlastník odpovědnost; společenství vlastníků jednotek sice odpovídá za splnění dluhu SVJ, ale členové SVJ ručí za dluhy společenství vlastníků dle velikosti svých podílů na společných částech domu a pozemku, které v případě neuspokojení ze strany SVJ musí nahradit; společenství vlastníků nevytváří žádný fond, ze kterého by se hradila případná ztráta SVJ; v případě hrubého porušení povinností vlastníka jednotky se může SVJ obrátit na soud a žádat prodej jednotky tohoto vlastníka**	**nejnižší ochranu bydlení pak drží vlastníci jednotek bez vzniku společenství vlastníků, kteří rovněž musejí dodržovat velké množství povinnosti vlastníků rozesetých v občanském zákoníku a v prohlášení vlastníka, kdy ovšem tito vlastníci odpovídají za dluhy domu společně a nerozdílně, tzn. všichni odpovídají celým svým majetkem a věřitel se tak může obrátit na kteréhokoliv z nich a žádat splnění dluhu pouze po něm; vlastník jednotky samozřejmě může nakládat se svojí jednotkou v mezích zákona; rovněž platí, že v případě, kdy vlastník jednotky poruší své povinnosti hrubým způsobem, může se správce obrátit na soud a žádat prodej této jednotky**