

1. Jaký je platný postup pro převod členských práv a povinností?

Postup pro převod členských práv a povinností je dán platnými právními předpisy a stanovami bytového družstva, které přikládám.

2. Je převod podílu vázán na souhlas představenstva nebo členské schůze?

Převod práv a povinností spojených s členstvím v Bytovém družstvu na základě této dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

3. Jaké dokumenty je potřeba předložit?

Bytovému družstvu - je třeba předložit jeden originální výtisk dohody o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (s notářsky ověřenými podpisy). Zpravidla dle našich zvyklostí přebírá dohodu osobně předsedkyně družstva v předem domluveném termínu v kanceláři bytového družstva za účasti převodce i nabyvatele, obvykle v doprovodu realitního makléře, pakliže převod probíhá skrze realitní kancelář. O převzetí dohody je vyhotoveno na místě písemné potvrzení.

4. Existují administrativní poplatky spojené s převodem?

- převod členských práv na osobu blízkou ve smyslu Občanského zákoníku - 1 000 Kč
- převod členských práv na jinou osobu, než je osoba blízkou ve smyslu Občanského zákoníku - 5 000 Kč

(viz usnesení z členské schůze z roku 2017, v příloze)

5. Přecházejí s převodem práva i dluhy?

Toto ustanovení je dávno platnými právními předpisy a je též uvedeno ve stanovách našeho bytového družstva.

Nicméně v zájmu všech stran a pro vyloučení případných sporných výkladů bývá v dohodě obvykle uváděno (širší výběr):

- ke dni podpisu dohody nemá převodce žádné nevypořádané závazky vůči bytovému družstvu ani státu (ČR) z důvodu nedoplatku daně, cla, správních či jiných obdobných poplatků, či z jiného důvodu
- ke dni podpisu dohody není známo, že by k jeho majetku vzniklo zákonné zástavní právo ani, že by proti němu bylo vedeno soudní, správní řízení týkající se družstevního podílu v bytovém družstvu či exekučního řízení
- převáděný členský podíl v bytovém družstvu není zatížen zástavním nebo obdobným právem či jiným omezením
- oprávnění převodce disponovat s družstevním podílem v bytovém družstvu není nijak omezeno, zejména, že na tento družstevní podíl není veden výkon rozhodnutí či exekuce
- na předmětu převodu nevážnou žádné ekonomické dluhy (např. dlužné částky za služby spojené s užíváním bytu jako jsou vodné/stočné, odběr elektrické energie, apod. (potvrzení bytového družstva o bezdlužnosti bylo převodcem nabyvateli předáno) ani právní dluhy (např. nájemní či podnájemní smlouvy, předkupní práva, apod.) či jiné faktické nebo právní závady, na které by byl povinen převodce nabyvatele upozornit.

- členská práva ke dni fyzického předání bytu nejsou zatížena technickými, právními či ekonomickými dluhy
- na předmětu převodu nevážnou žádné ekonomické dluhy (např. dlužné částky za služby spojené s užíváním bytu jako jsou vodné/stočné, odběr elektrické energie, apod. (Ize předat potvrzení bytového družstva o bezdlužnosti převodce), ani právní dluhy (např. nájemní či podnájemní smlouvy, předkupní práva, apod.) či jiné faktické nebo právní závady
- vyúčtování záloh na úhradu služeb spojených s užíváním družstevního bytu za rok 2025 provede bytové družstvo po předložení dohody o převodu podílu s nabyvatelem, a to v zákonné lhůtě, tj. do 30. 4. 2026.

6. Jak rychle po doručení smlouvy nabývá nabyvatel členství?

Družstevní podíl a tím i členská práva a povinnosti v bytovém družstvu přechází na nabyvatele ve vztahu k bytovému družstvu dnem doručení/předání dohody bytovému družstvu.

7. Je možné převést byt do osobního vlastnictví? Za jakých podmínek, a zda je potřeba doplácet anuitu nebo jiné finanční závazky?

O převodu do osobního vlastnictví si v současné době nechalo na základě požadavku vyplývajícího z poslední členské schůze (9. 6. 2025) právnickou analýzu a poté se o ní bude debatovat. Upřednostňuje pouze jeden druh vlastnictví, buď setrvání u stávajícího družstevního, či v budoucnu zvažovaného osobního vlastnictví. Obě varianty mají pozitiva i negativa.

Anuita žádná není, bytové družstvo nemá žádné finanční závazky.

8. Máte připravené vzory smluv či formuláře, a jaký je předpokládaný časový rámec celého procesu?

Vzory dohod či formulářů o převodu družstevního podílu nemáme, to čistě záležitost člena družstva, který se rozhodne svůj podíl převést.

Kromě dohody o převodu nabyvatel podílu, budoucí člen, obvykle bytovému družstvu předá seznam osob včetně

K dispozici máme vzorovou nájemní smlouvou na byt, v případě zájmu mohu zaslat.