

Informace o doplacení dalších členských vkladů členy družstva a o doplacení úvěru družstva

Vážení členové družstva,

letošní rok je pro naše bytové družstvo mimořádně významný. V srpnu 2023 dojde po 20 letech k doplacení dalších členských vkladů všemi členy družstva. V době, kdy tuto zprávu píšu, chybí členům, kteří se před 20 lety rozhodli, že budou své další členské vklady splácet v měsíčních splátkách, doplatit již jen cca 3 měsíční splátky. Je tak nanejvýš pravděpodobné, že v srpnu 2023 budou skutečně všechny dlouhodobé závazky členů družstva vůči družstvu splaceny a vyrovnány.

Na tomto místě bych Vám proto chtěl všem poděkovat za disciplínu, s níž jste ke splacení svého závazku vůči družstvu po celou dobu 20 let přistupovali. Až na zcela výjimečné situace nebyl z Vaší strany se splácením po celou dobu žádný problém, v což jsem před 20 lety ani netroufl doufat. Je vidět, že jste řádní a zodpovědní sousedé. 😊

V srpnu 2023 rovněž družstvo doplatí své závazky vyplývající z úvěru, který před 20 lety poskytla družstvu Hypoteční banka, a. s., a který jsme před 5 lety nechali přeúvěrovat u Komerční banky, a. s. Když jsme jako družstvo před 20 lety brali úvěr na dostavbu našich domů v celkové výši 12.559.257 Kč, nebyl jsem si vůbec jistý, že se bude dařit splácet tento úvěr po celou 20letou dobu zcela bez problémů. Díky Vaší platební disciplíně se to však povedlo a družstvo bude v srpnu 2023 bez všech svých dlouhodobých dluhů.

Již v roce 2019 navíc došlo k definitivnímu vypořádání všech majetkoprávních vztahů s městem Bystřicí pod Hostýnem. Všechny 49 bytů užívaných členy družstva je tak již zcela ve vlastnictví našeho družstva. Město Bystřice pod Hostýnem vlastní nyní pouze byt č. 1649/3, v němž má svého nájemníka, a s ohledem na toto vlastnictví se spolupodílí na nákladech spojených s provozem domu č. p. 1649.

Již dříve byly s městem vypořádány i vztahy ke stavebním parcelám, na nichž oba bytové domy stojí.

Všechny 49 bytů, které jako členové družstva užíváte, je tak 100% ve vlastnictví družstva, a protože majetek družstva je společným majetkem všech jeho členů, jsou tyto byty vlastně i Vaším společným majetkem. 😊

Letošní rok tak nabízí příležitost zamyslet se, jak při správě a provozu našich bytových domů pokračovat dál. Dle mého názoru lze přitom pokračovat dvěma různými cestami:

- 1) pokračovat stejně jako dosud, tedy modelem družstevního bydlení, nebo**
- 2) převést (některou z možných právních cest) byty do osobního vlastnictví jednotlivých členů družstva. Vzhledem k převodu bytů do osobního vlastnictví by pak v každém z domů vzniklo samostatné Společenství vlastníků jednotek (tzv. SVJ), které by převzalo správu příslušného bytového domu. Družstvo by tak po převodu bytů do osobního vlastnictví členů ztratilo důvod své existence a logickým důsledkem by tak bylo zrušení našeho družstva s jeho likvidací.**

Obě varianty budoucího fungování našich domů mají své výhody a nevýhody. Kdo by se Vás snažil přesvědčit o tom, že jedna z variant je zcela skvělá a druhá katastrofální, ten Vám jednoduše lže.

Pro přehlednost jsem do přílohy zpracoval stručné porovnání hlavních rozdílů mezi oběma variantami. Pokud jde o pravidelné měsíční platby, budete v obou případech platit stejné částky, jen jednou je tato částka nazvaná jako nájem, jednou jako příspěvek do fondu oprav. V obou případech lze být nabídnout k převodu novému zájemci o bydlení, v případě osobního vlastnictví jde o převod formou prodeje bytu, v případě družstevního bydlení jde o převod členského podílu v družstvu.

V ostatních aspektech lze rozdíly v obou konceptech shrnout dle mého názoru do jednoduché teze, že pro člověka, který na byt nahlíží především jako na majetek, jenž má svou hodnotu a jenž mu může případně vydělat další peníze formou jeho pronájmu, a který navíc neklade mimořádný důraz na to, jak dům celkově funguje, pro toho je nejspíš atraktivnější varianta osobního vlastnictví bytu. Pro člověka, který na byt hledí především z pohledu uspokojení své bytové potřeby, chce jednodušší péči o společné prostory domu, případně se bojí, že by musel doplácet na případné problematické sousedy, pro toho může být atraktivnější varianta družstevního bydlení.

Jak jsem Vás opakovaně informoval na posledních členských schůzích družstva, současné smlouvy mezi družstvem a jeho jednotlivými členy neobsahují žádný smluvní závazek družstva převést byty povinně do osobního vlastnictví jednotlivých členů. Tento případný převod je plně pravomocí členské schůze družstva, která dle schválených stanov jednak rozhoduje o základních koncepčních otázkách družstva, jednak musí rozhodovat o všech významných majetkových dispozicích družstva.

Pokud by tedy družstvo mělo převádět byty do osobního vlastnictví jednotlivých členů, musí tento převod schválit členská schůze družstva, a to většinou členů přítomných na dané členské schůzi. Aby byla taková členská schůze usnášeníschopná, musí se jí zúčastnit nadpoloviční většina všech členů družstva (v našem případě tak alespoň 26 členů družstva). Dokud není takové usnesení schváleno, platí současný stav (tedy současné „družstevní bydlení“).

Členové představenstva družstva se jednohlasně přiklání k variantě zachovat stávající model družstevního bydlení. Transformace družstevního vlastnictví do vlastnictví osobního by totiž stála nepochybně finanční prostředky v řádu vyšších desetitisíců korun a přidaná hodnota této změny pro ně není odpovídající vynaloženým nákladům. Členové představenstva upozorňují, že v případě vzniku dvou samostatných SVJ (zvláště pro každý dům) by v každém domě byla potřeba zřídit nový samostatný výbor, což by mohl být problém v situaci, kdy bylo složité obsadit i místa v současném jediném společném tříčlenném představenstvu družstva. Současnou situaci považují za vhodnější rovněž pro případné lepší právní postavení řádných sousedů proti případným problémovým obyvatelům našich domů.

Všichni členové představenstva jsou však v situaci, kdy byt nechtějí v nejbližší době „prodat“, „vlastnický“ a „ekonomický“ aspekt této problematiky pro ně tak není v současné situaci tím nejdůležitějším.

Případná transformace družstevního vlastnictví domu do osobního vlastnictví jednotlivých uživatelů bytů je změnou trvalou a definitivní. Naopak, v případě zachování současného stavu nic nebrání členské schůzi družstva, aby o převodu bytů do osobního vlastnictví jednotlivým uživatelům bytů rozhodla kdykoli později. Stále zůstane v platnosti pouze ta podmínka, že tento převod musí schválit členská schůze družstva.

Doufám, že Vám tyto informace pomohou v rozhodování o budoucím provozování našich bytových domů. Pokud byste měli k těmto informacím jakékoli další dotazy či připomínky, neváhejte mne kontaktovat, ať už e-mailem na adrese martin.doctor@seznam.cz, či telefonicky na čísle 777 052 976.

S pozdravem

.....
Martin Olša
předseda SBD Pod Zábřehem, družstva

*Příloha:
přehledová tabulka „Družstevní byt vs. osobní vlastnictví“*