



Bytové družstvo

Společenství vlastníků

Důraz na **osobní složku** (vlastní bydlení).

Důraz na **majetkovou složku** (vlastnictví nemovitosti).

Jednodušší správa

(rozhodování nadpoloviční většinou o naprosté většině záležitostí)

Komplikovanější rozhodování o změnách v domě (velikost hlasu podle podílu, vázanost prohlášením, které nelze změnit bez souhlasu dotčených – v řadě případů všech - vlastníků)

Platí se **nájem** zahrnující náklady na správu bytu a provoz domu, splátku anuity, tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).

Platí se **příspěvky** na správu domu (bytu) a pozemku podle velikosti podílů (bytu), zahrnuje náklady na správu domu a pozemku a tvorbu dlouhodobé zálohy (fond oprav).

Na schůzi má každý člen **jeden hlas**.

Na shromáždění se hlasuje podle **velikosti podílů**.

Jednodušší a levnější převod

Postačuje předložení písemné informace bytovému družstvu. Družstvo může za převod požadovat **poplatek**.

Cena za převod nemusí být nikomu sdělována
Nehradí se daň z převodu

K převodu nutný **vklad do katastru**
Nezbytnost úředně **ověřených podpisů**
Cena za převod se uvádí ve smlouvě, která je veřejně **přístupná** ve sbírce listin katastru nemovitostí
Hradí se **daň z nabytí** nemovité věci 4%*

Daň z nemovitostí platí družstvo jako vlastník nemovitosti

Daň z nemovitostí platí vlastník jednotky (bytu a garáže)

Podnájem podléhá souhlasu družstva jako vlastníka bytu (družstvo může požadovat poplatek)

O pronájmu bytu rozhoduje vlastník sám. Má ale povinnost osobu nájemce včetně kontaktních údajů **ohlásit společenství vlastníků** (kdokoli z ostatních vlastníků má právo od společenství získat informaci o tom, kdo žije v pronajatém bytě)

Jakoukoli **rekonstrukci** bytu lze provést jen s **předchozím souhlasem družstva**.

Vlastník je povinen oznamovat **stavební práce v bytě**. Zasahuje-li do společných částí (nosné konstrukce, vzhled a tvar domu, společné rozvody), potřebuje **předchozí souhlas SVJ**. O nákladných rekonstrukcích (nad hranici určenou ve stanovách) rozhoduje shromáždění vlastníků.

Větší **vliv na osoby bydlící v domě** (možnost vyloučení neplatičů nebo výrazně problematických spolubydlících a jejich následné vystěhování)

Prakticky nemožné „zbavit“ se problematického souseda (od 1.7.2020 bude možné soudu **navrhnout prodej bytu** vlastníka, s nímž není soužití možné).

* Neplatí při prvním převodu z BD na člena.