

BOD SROVNÁNÍ	BYTOVÉ DRUŽSTVO	OSOBNÍ VLASTNICTVÍ
Kdy vzniká:	Dnem zápisu do příslušného obchodního rejstříku	Vzniká vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí
Zda jde o právnickou osobu (PO):	Bytové družstvo je právnickou osobou. Musí však mít nejméně 5 členů (§221 ods.4, obch.zák.)	Právnickou osobou je zde společenství vlastníků jednotek , které vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí třetímu z vlastníků. (Vzniká v domě s nejméně 5 jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků). Jednotka = byt!
Nejvyšší orgán PO:	Členská schůze	Shromáždění vlastníků jednotek
Kterým zákonem je řešeno:	Zákon č. 513/1991 Sb. (obchodní zákoník) v § 221 – 260 v platném znění	Zákon č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) v § 9 – 11 v platném znění.
Co vlastníte:	Členská práva spojená s užíváním bytu.	Vlastníci jsou vlastníky jednotek (bytů, nebytových prostor) a spoluvlastníky společných částí domu a pozemku.
Co určuje podíl:		Podíl určuje jakou výši se podílí vlastník jednotky na správě a provozu nemovitosti – domu (jeho společných částí) a pozemku.
Vymáhání pohledávek:	Pohledávky vůči dodavatelům se vymáhají po družstvu. Členové neručí za závazky družstva.	Z právního hlediska se pohledávky za společenstvím vymáhají po společenství vlastníků jednotek.
Kde jsou zapsáni:	Bytové družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku	Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vedeném sudem pro obchodní rejstřík a má přidělené IČ.
Na základě čeho fungují:	Družstvo fungování řeší na základě schválených stanov.	Společenství fungování řeší na základě schválených stanov
Kdo jedná navenek:	Družstvo má stanoveny orgány ze zákona, tj. představenstvo nebo předseda popř. další člen pověřený členskou schůzí – místopředseda	Společenství má stanovené orgány. Jedná za ně výbor nebo pověřený vlastník, ale smlouvy zní na společenství stejně jako účet.
Předkupní právo a prodej:	Převod členských práv a povinností v bytovém družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva /§230 obch.zák./ Předkupní právo se neuplatňuje.	Vlastník může jednotku a podíl na společných částech domu a pozemku prodat komukoliv, pouze to oznámí Společenství. Předkupní právo se neuplatňuje.
Účetnictví	Mají povinnost vést účetnictví	Mají povinnost vést účetnictví
Prohlášení vlastníka budovy (§4 z.č. 72/94 Sb.)	NE	ANO

Notářský zápis:	ANO	ANO
Registrace u FÚ	ANO	ANO
Účet v bance	ANO	ANO
Kupní smlouvu uzavírá statutární město Karviná:	S nově vzniklým bytovým družstvem	S každým nájemníkem / nájemníky/ jednotky (bytu) samostatně
Zápis v katastru nemovitostí (KN)	Družstvo (právnícká osoba)	Každý vlastník jednotky samostatně (buď ve společném jmění manželů, ve výlučném vlastnictví nebo podílovém spoluvlastnictví)
Hlasování:	Každý člen má 1 hlas. (§ 240 odst. 1, obch.zák.)	Při hlasování je rozhodující velikost podílů (§ 11 odst. 3, zák. č. 72/1994 Sb.)
Souhlas s dalším převodem:	NE – převod čl. práv a povinností v BD nepodléhá souhlasu orgánů družstva	NE
Schopnost usnášet se:	Přítomnost nadpoloviční většiny členů družstva (§ 238 obch. zák)	Přítomnost vlastníků, kteří mají většinu hlasů (§ 11 odst.2, zák.č. 72/1994 Sb.)
Ke schválení nebo změně stanov je třeba:	Souhlas 2/3 většiny přítomných hlasů.	Souhlas ¾ většiny přítomných hlasů
Platnost usnesení:	Souhlas většiny přítomných hlasů (§ 238 obch. zák.)	Souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů (x 11 odst. 2, zák.č. 72/1994 Sb.)
Podstatné změny spol. částí domu, jako opravy, stav.úpravy, rekonstrukce a modernizace:	Souhlas většiny přítomných	Postačuje souhlas ¾ většiny všech vlastníků jednotek (§11 odst. 5, zák. č. 72/1994 Sb.)
K přijetí úvěru a zřízení zástavního práva k jednotkám je třeba:	Souhlas většiny členů	Souhlas ¾ většiny z přítomných hlasů (§ 11 odst. 4, zák. č. 72/1994 Sb.)
Zástavní právo k jednotce (bytu):	NE	ANO – může si zřídit každý vlastník jednotky (bytu) samostatně.
Získání úvěru k opravám a modernizaci	ANO	ANO
Možnost pronájmu bytu:	ANO – se souhlasem vlastníka domu	ANO
Dědictví	ANO – předmětem jsou členská práva spojená s užíváním bytu	ANO
POZNÁMKA:	Družstvo ručí za své závazky celým svým majetkem, tedy i domem (byty) a pozemkem	K přijetí usnesení o změně účelu užívání nebo změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek . Všechny změny týkající se označení jednotek a velikosti spol. podílů na společ. částech domu, je SVJ <u>povinně do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu</u>