

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Tomáš Horník

Právní úprava vlastnictví družstevních bytů

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jaroslav Oehm

Katedra: Obchodního práva

Datum vypracování práce: 26. 03. 2012

Prehlasujem, že som predkladanú diplomovú prácu vypracoval samostatne, všetky použité pramene a literatúra boli riadne citované a práca nebola využitá k získaniu iného alebo rovnakého titulu.

V Prahe dňa 26. 03. 2012

Tomáš Horník

Na tomto mieste by som rád poďakoval JUDr. Jaroslavovi Oehmovi za vedenie diplomovej práce, cenné rady a osobný prístup.

Obsah:

Úvod.....	1
1. Právna úprava problematiky bytových družstiev.....	3
2. Vymedzenie základných pojmov.....	5
2.1 Družstvo.....	5
2.1.1 Druhy družstiev.....	6
2.2 Bytové družstvo.....	6
2.2.1 Typy bytových družstiev.....	8
2.3 Pojem družstevná obytná budova, družstevný obytný dom.....	11
2.4 Družstevný byt.....	12
3. Členstvo a majetková účasť člena v bytovom družstve.....	16
3.1 Pojem a obsah členstva.....	16
3.2 Vznik členstva.....	18
3.2.1 Prechod členského podielu.....	18
3.2.1.1 Otázky odúmrti členského podielu.....	20
3.2.2 Prevod členských práv a povinností.....	22
3.3 Spoločné členstvo manželov.....	23
3.4 Majetková účasť člena v bytovom družstve.....	27
3.5 Zánik členstva a majetkové vysporiadanie člena.....	28
3.5.1 Zvláštny zákonný dôvod zániku členstva.....	30
3.5.2 Vysporiadanie majetkovej účasti pri zániku členstva – vysporiadací podiel ...	33
4. Prevody družstevných bytov do vlastníctva členov.....	35
4.1 Obecné otázky prevodov družstevných jednotiek.....	35
4.1.1 Zákonná ochrana člena – nájomcu bytu podľa § 23 odst. 1 BytZ.....	36
4.2 Problematika transformácie bývalých SBD a LBD podľa zákona č. 42/1992 Zb.....	38
4.3 Prevody družstevných bytov v bývalých SBD a LBD podľa zákona č. 72/1994 Zb.....	39
4.3.1 Podmienky prevodov jednotiek bytových družstiev.....	41
4.3.1.1 Okruh oprávnených a povinných subjektov.....	41
4.3.1.2 Výzva.....	43
4.3.1.3 Bezplatnosť prevodu.....	45
4.3.1.4 Lehota k uzavretiu zmluvy.....	47
4.3.1.5 Ďalšie podmienky prevodov, prehlásenie vlastníka budovy.....	47
4.3.1.6. Zmluva o prevode jednotky.....	50
4.3.1.7. Sankcie v prípade nesplnenia povinnosti družstva k prevodu.....	54
4.4 Prevody vlastníckeho práva k družstevným jednotkám v „ostatných družstvách“.....	55
4.5 Špecifiká prevodov družstevných bytov v nadstavbách a vstavbách.....	56
5. Krátky pohľad na právnu úpravu prevodov družstevných bytov po rekodifikácii súkromného práva.....	61
Záver.....	64
Zoznam skratiek.....	66
Použitá literatúra.....	67
Abstract.....	70

Úvod

Témou tejto diplomovej práce je právna úprava vlastníctva družstevných bytov. Družstevné vlastníctvo je jednou zo štandardných foriem vlastníctva bytov a dôležitou formou, ktorá slúži k uspokojovaniu bytových potrieb ľudí. Jedná sa nepochybne o problematiku nanajvýš aktuálnu, ktorá je predmetom ako odborných diskusií, tak predmetom záujmu laickej verejnosti. Dôvod je vskutku jednoduchý, je to problematika, ktorá sa dotýka mnohých z nás. Ostatne v družstevných bytoch dnes býva v Českej republike viac ako 1,5 milióna obyvateľov.

Napriek tomu, že história družstevníctva na území dnešnej Českej republiky má dlhú tradíciu a samotné počiatky bytových družstiev siahajú do 80. rokov 19. storočia, v tejto diplomovej práci som sa zamerlal predovšetkým na platnú úpravu bytových družstiev, na historické súvislosti upozorňuje iba na miestach, kde to je nevyhnutné pre komplexnosť danej problematiky.

Cieľom tejto práce je podrobnejšie sa venovať najdiskutovanejším otázkam právnej úpravy členstva, s tým spojenej majetkovej účasti členov v bytovom družstve a aktuálnej otázke prevodov družstevných bytov do vlastníctva členov týchto družstiev. Súčasne chcem poukázať v tejto súvislosti na prípadnú odlišnosť odborných názorov na jednotlivé vytýčené otázky, ako aj na reprezentatívnu vzorku judikatúry súdov a zaujať vlastný názor k danej problematike.

Samotná práca je rozdelená do piatich kapitol. V prvej kapitole venujem pozornosť platnej právnej úprave bytových družstiev s následným poukázaním na jej základné nedostatky. V jej závere upozorňujem aj na zmeny súvisiace s rekodifikáciou súkromného práva. Následne v druhej kapitole sa zaoberám vymedzením základných pojmov ako sú napríklad pojmy družstvo, bytové družstvo, družstevný byt a iné. Podrobnejšie v tejto časti rozoberám jednotlivé typy bytových družstiev s ohľadom na ich špecifiká. Tretia kapitola sa týka otázok členstva v bytovom družstve a podrobnejšie sa v nej venujem problematike vzniku, obsahu členstva, majetkovej účasti člena, prevodu členských práv a povinností, prechodu členského podielu, ako aj komplikovanej problematike spoločného členstva manželov v bytovom družstve, ďalej otázkam vysporiadacieho podielu, či odúmrti členského podielu. Najobsiahlejšia

kapitola štvrtá sa zaoberá otázkami transformácie bytových družstiev podľa zákona č. 42/1992 Zb., a následne podmienkami prevodov družstevných bytov do vlastníctva členov podľa zákona č. 72/1994 Zb., rozlišujúc medzi tzv. prevodmi povinnými a dobrovoľnými. V tejto kapitole uvádzam tiež špecifiká, ktoré súvisia s prevodmi vlastníctva bytov v družstevných nadstavbách a vstavbách. Na záver v poslednej kapitole sa pokúsim poukázať na základné zmeny, prípadne nedostatky v právnej úprave v súvislosti so spomínanou rekodifikáciou súkromného práva.

1. Právna úprava problematiky bytových družstiev

Samotnej právnej úprave družstiev sa často v odbornej literatúre vytýka, že nie je jednotná a nerieši špecifiká jednotlivých typov družstiev.¹ Právna úprava družstiev nie je v Českej republike koncentrovaná v samostatnom zákone ako je to obvyklé v niektorých susedných krajinách (napr. Nemecku, Poľsku), ale je roztrieštená podľa môjho názoru v pomerne neprehľadnom systéme fragmentárnych právnych predpisov, ktoré nie sú tiež dostatočne previazané. Samostatným problémom je aj nekonzistentné používanie niektorých právnych pojmov, ktoré majú v jednotlivých právnych predpisoch často odlišný obsah. Názorným príkladom je obchodný zákonník a podaktoré ďalšie právne predpisy (napr. občiansky zákonník alebo zákon č. 72/1994 Zb.), ktoré v tejto súvislosti používajú pojem členský vklad aj členský podiel, prípadne pojem členský podiel namiesto pojmu členský vklad, navyše často v rovnakom význame.

Základným právnym predpisom upravujúcim právne postavenie družstiev je zákon č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov. Právna úprava družstiev je obsiahnutá v § 221 a násl. jeho časti II, hlava II. Vedľa toho sa na družstvá vzťahujú tiež obecné ustanovenia časti prvej obchodného zákonníka upravujúce právne postavenie podnikateľov a v súlade s § 260 ObchZ primerane ustanovenia hlavy I diel I (§ 56 až § 75b) tohto zákona. V prechodných ustanoveniach obchodného zákonníka, konkrétne v ustanovení § 765 ods. 1 je stanovené, že družstvá, ktoré vznikli pred účinnosťou obchodného zákonníka, sa premieňajú na spoločnosti alebo družstvá podľa obchodného zákonníka spôsobom, ktorý stanoví zvláštny zákon. Týmto zákonom je zákon č. 42/1992 Zb., o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách, v praxi označovaný ako tzv. zákon transformačný.

Problematiku bytových družstiev, ktorej sa venujem v tejto práci, upravuje predovšetkým zákon č. 72/1994 Zb., ktorým sa upravujú niektoré spoluvlastnícke vzťahy k budovám a niektoré vlastnícke vzťahy k bytom a nebytovým priestorom a dopĺňujú niektoré zákony (zákon o vlastníctve bytov), v znení neskorších predpisov.

¹ Napr. Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva, Praha: C. H. Beck, 2006, 293 – 294 s.

Právnu úpravu družstevníctva obsahuje ďalej zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov. Ten v ustanovení § 143 ods. 2 zakladá spoločné členstvo manželov v bytovom družstve, pokiaľ ho nadobudnú za trvania manželstva. Významné sú aj ustanovenia § 703 až § 707 ObčZ, ktoré obsahujú právnu úpravu niektorých otázok ohľadom členstva v bytovom družstve

Z hľadiska vývoja a v súvislosti so snahou obnoviť družstevnú bytovú výstavbu je nutné uviesť tiež zákon č. 378/2005 Zb., o podpore výstavby družstevných bytov zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Zákon upravuje podmienky, za ktorých je možné v súlade s priamo použiteľnými predpismi Európskych spoločenstiev upravujúcimi podporu malého rozsahu, poskytnúť bytovému družstvu z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania dotáciu a úver na pokrytie časti nákladov súvisiacich s výstavbou družstevných bytov.

V súvislosti s týmto stručným prehľadom platných právnych predpisov upravujúcich oblasť bytového družstevníctva, považujem za vhodné poukázať na prebiehajúce zmeny v súvislosti s rekodifikáciou súkromného práva. V jej rámci vznikol nový občiansky zákonník, ako aj nový obchodný zákon a nový zákon o medzinárodnom práve súkromnom. Nový občiansky zákonník nahradí nielen súčasný občiansky zákonník z roku 1964, ale okrem iných právnych predpisov aj obchodný zákonník, a to predovšetkým v časti obchodné záväzkové vzťahy. Pre časť týkajúcu sa obchodných spoločností a družstiev bude platiť nový zákon o obchodných spoločnostiach a družstvách (skrátene zákon o obchodných korporáciách), ktorý v hlave VI „družstvo“ obsahuje jednak obecné ustanovenia, jednak zvláštnu úpravu bytového družstva. Právnej úpravy bytových družstiev sa dotkne tiež skutočnosť, že nový občiansky zákonník zruší mimo iné právne predpisy zákon č. 72/1994 Zb., zákon o vlastníctve bytov. Nový občiansky zákonník ako aj zákon o obchodných korporáciách nadobudnú účinnosť 1. 1. 2014.

2. Vymedzenie základných pojmov

2.1 Družstvo

Vymedzenie pojmu družstvo poskytuje do určitej miery rozporná legálna definícia v ustanovení § 221 ods. 1 obchodného zákonníka, podľa ktorého je družstvo „spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, založené za účelom podnikania alebo zaistovania hospodárskych, sociálnych alebo iných potrieb svojich členov.“ Družstvo je právnickou osobou (§ 222 odst. 1 ObchZ). Firma družstva musí obsahovať označenie „družstvo“.

Základnými princípmi existencie družstiev, ktoré ich vystihujú a odlišujú od iných foriem, sú samospráva, svojpomoc, družstevná demokracia a vzájomná podpora.²

Nepodnikateľská činnosť družstiev je tak síce uznaná ako predmet činnosti družstva, avšak je súčasne úzko obmedzená iba v prospech členov. Pokiaľ je teda družstvo založené za účelom iným ako podnikateľským, jeho činnosť musí slúžiť k zabezpečeniu hospodárskych, sociálnych alebo iných potrieb členov. Družstvo je tak primárne považované za podnikateľský subjekt a až následne za subjekt účelovo určený k nepodnikateľským aktivitám. Túto skutočnosť zdôrazňuje taktiež dôvodová správa k obchodnému zákonníku, podľa ktorej: „Družstvom sa rozumie súkromnoprávny podnikateľský subjekt, líšiaci sa od obchodných spoločností iba špecifickou úpravou vnútorných vzťahov medzi družstvom a členmi, ako aj medzi členmi navzájom, pričom členovia družstva sa touto formouúčastnia na spoločnej podnikateľskej činnosti a jej výsledku obdobne ako spoločníci obchodných spoločností.“³

De lege lata platí, že družstvo nie je obchodnou spoločnosťou. Táto skutočnosť vyplýva a contrario z ustanovení § 56 odst. 1, veta druhá ObchZ.

² Dvořáková Závodská, J. Družstevní byt či bytová jednotka ve vlastnictví. Právní fórum. 6/2010, 289 s.

³ Úřad vlády ČSFR, Obchodní zákoník (vládní návrh zákona). Praha: Prospektrum, 1991, část B, s. 50

2.1.1 Druhy družstiev

Nasledovné vymedzenie jednotlivých druhov družstiev je aj s ohľadom na platnú právnu úpravu, ktorá príliš medzi jednotlivým druhmi družstiev nerozlišuje iba rámcové a poskytuje pre moju prácu základné rozlíšenie v pomerne bohatej štruktúre. Súčasne podtrhuje bezpochyby významné postavenie bytových družstiev v tejto štruktúre, a to nielen ako určitého reliktu dôb minulých, ale ako dôležitého inštitútu platného družstevného práva.

Prvým druhom družstiev sú poľnohospodárske družstvá. Družstvá prevažne podnikateľskej povahy, ktoré sa väčšinou transformovali z bývalých JZD.

Druhým druhom sú družstvá výrobné. Tiež prevažne podnikateľskej povahy. U niektorých z nich vystupuje do popredia ich sociálne orientovaný charakter a slúžia k zamestnávaniu osôb zdravotne postihnutých a k ich integrácii do spoločnosti. Je možné ich označiť za istý druh českých kvázi sociálnych družstiev.

Tretím druhom družstiev sú tzv. družstevné záložne. Jedná sa o družstvá, ktoré za účelom podpory hospodárenia svojich členov vykonávajú prevažne finančnú činnosť, tým sa rozumie predovšetkým prijímanie vkladov a poskytovanie úverov, ručenia a peňažných služieb v rôznych formách (§ 1 odst. 2 zákona č. 87/1995 Zb., o sporiteľných a úverových družstvách).

Poslednými dvoma druhmi sú družstvá spotrebné, prevažne podnikateľského charakteru a družstvá bytové, ktoré sú pojmovo družstvami nepodnikateľského typu.⁴ Bytovými družstvami a ich špecifikami sa zaoberám podrobnejšie v ďalších častiach tejto práce.

2.2 Bytové družstvo

Bytovým družstvom je družstvo, ktoré zaisťuje bytové potreby svojich členov (§ 221 odst. 2 ObchZ). Je právnickou osobou, ktorá združuje neuzavretý počet osôb. Musí však mať aspoň päť členov alebo aspoň dve právnické osoby.

⁴ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 11 s.

Uvedené nanajvýš strohé zákonné vymedzenie pojmu bytové družstvo, ktoré bolo zaradené do obchodného zákonníka v rámci novelizácie prevedenej zákonom č. 370/2000 Zb., dopĺňa v praxi súdna judikatúra. Podľa nej bytovým družstvom je „každé družstvo, ktoré zaisťuje bytové potreby svojich členov, a to predovšetkým tým, že svojim členom prenajíma alebo iným spôsobom dáva do užívania byty alebo iné miestnosti, nebytové priestory, a pod. Pričom bytovým družstvom je nielen družstvo, ktoré má zaisťovanie bytových potrieb uvedené vo svojom predmete podnikania (činnosti); rozhodujúce - bez ohľadu na toto vymedzenie - je, či bytové potreby svojich členov skutočne zaisťuje, a to buď priamo, alebo aj nepriamo.“⁵ Inak povedané aj v situácii, keď sa samotné bytové družstvo nepovažuje podľa obsahu stanov za družstvo bytové, je bytovým družstvom, ak fakticky zaisťuje bytové potreby svojich členov. Respektíve platí obdobne, že bytovým družstvom nie je družstvo, ktoré fakticky žiadne byty svojim členom neprenajíma.

Najvyšší súd Českej republiky však dovodil vo vyššie uvedenom rozhodnutí, že bytovými družstvami sú aj družstvá, ktoré založili nájomníci bytov nachádzajúcich sa v domoch vo vlastníctve obce za účelom zakúpenia týchto domov. Je logické, že po určitou dobu takéto družstvo totiž bytové potreby svojich členov fakticky nebude zaisťovať. Jedná sa o dobu od vzniku družstva do nadobudnutia vlastníctva k predmetnému domu. Napriek tomu je s ohľadom na účel pre ktorý bolo založené, bytovým družstvom.

V náväznosti na uvedené výstižne uvádza Najvyšší súd Českej republiky v inom svojom rozhodnutí skutočnosť, že v situácii: „ak prejavia členovia družstva v stanovách vôľu založiť družstvo ako družstvo bytové (napr. výslovne v stanovách uvedú, že družstvo zakladajú za účelom zaisťovania bytových potrieb svojich členov), a vyjadria tak vôľu, aby družstvo bolo viazané aj úpravou vzťahujúcou sa na bytové družstvá, je nutné družstvo považovať za bytové aj v dobe, kedy nezaisťuje fakticky bytové potreby svojich členov.“⁶ Typickým príkladom môže byť situácia, že družstvo zatiaľ nevlastní danú nehnuteľnosť.

⁵ Uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 29. 07 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/1999, uverejnené pod č. 12/2001 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk

⁶ Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 30.06.2010, sp. zn. 29 Cdo 2004/2009, nepublikovaný

2.2.1 Typy bytových družstiev

V súvislosti s prijatím zákona č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník, nastala s účinnosťou k 1.1.1992 (teda k rovnakému dňu, kedy nadobudla účinnosť novela občianskeho zákonníka, prevedená zákonom č. 509/1991 Zb.) zmena v právnej úprave družstiev, ktorá je zásadne jednotná pre všetky družstvá. Túto skutočnosť dokladá aj znenie § 221 a nasl. ObchZ. Pričom družstvám, ktoré vznikli pred účinnosťou obchodného zákonníka a premeneným na družstvá podľa tohto zákona, bola stanovená povinnosť prispôbiť sa tejto právnej úprave (viď § 765 odst. 2 ObchZ). S ohľadom na túto skutočnosť, došlo k odstráneniu rozdielov v právnej úprave jednotlivých typov bytových družstiev.

V súčasnosti tak rozlišujeme niekoľko typov bytových družstiev, ktoré sa však fakticky líšia iba dobou vzniku a určitými sebe vlastnými špecifikami. Ich rozlišovanie je v súčasnosti dôležité predovšetkým s ohľadom na problematiku povinných a nepovinných prevodov družstevných jednotiek do vlastníctva členov týchto družstiev, ale má význam aj napr. v prípade rozvodu manželstva alebo v prípadoch dedenia. Jednotlivé druhy bytových družstiev uvádzam v časovej náväznosti tak, ako postupne vznikali.

Prvým typom bytových družstiev sú ľudové bytové družstvá (ďalej iba LBD). Ide o najstarší typ dodnes existujúcich bytových družstiev. Ako LBD sa začali označovať bytové družstvá v súvislosti s prijatím zákona č. 53/1954 Zb., o ľudových družstvách a družstevných organizáciách. Súčasne sa upustilo od označenia okresné bytové družstvá (OBD). Ich primárnym úkolom bola správa existujúceho bytového fondu. V rámci LBD bola majetková účasť člena spravidla obmedzená iba na základný členský vklad a na zaopatrení samotného družstevného bytu sa člen následne finančne nepodieľal, nakoľko mu tento byt bol pridelený administratívne, rozhodnutím národného výboru. Výnimku predstavujú predovšetkým členovia, ktorí sa podieľali po roku 1989 na novej družstevnej výstavbe, zvlášť vo forme nadstavieb na existujúcich družstevných domoch. Hospodárenie s bytmi vo vlastníctve LBD upravoval až do 31.12.1991 zákon č. 41/1964 Zb., o hospodárení s bytmi.

Druhým typom bytových družstiev sú stavebné bytové družstvá (ďalej iba SBD). Tieto bytové družstvá začali vznikať v období vrcholiacej bytovej krízy koncom 50.

rokov 20. storočia, kedy sa ako jediné východisko z krízy javilo zapojenie obyvateľstva v rámci tzv. družstevnej komplexnej bytovej výstavby (DKBV). V náväznosti na vzniknutú situáciu a nutnosť jej okamžitého riešenia, došlo k zmene organizácie bytového družstevníctva v súlade so zákonom č. 27/1959 Zb., o družstevnej bytovej výstavbe. Hlavným poslaním SBD na rozdiel od LBD bola nová bytová výstavba. Jednalo sa predovšetkým o výstavbu bytových budov a od roku 1969 tiež družstevných rodinných domov,⁷ pričom časť týchto rodinných domov sa po dokončení prevádzala do vlastníctva členov, časť zostala naďalej vo vlastníctve SBD. Zdroje financovania bytovej výstavby pochádzali z majetkovej účasti členov v SBD, z dlhodobých bankových úverov a v neposlednom rade zo štátneho príspevku. Otázku prevodov družstevných bytov v bývalých SBD a LBD upravuje § 23 BytZ v spojení s podmienkami ustanovení v § 24 BytZ (podrobnejšie viď kapitola 4)

Tretím typom, či skôr podskupinou sú stavebné bytové družstvá s bytmi v tzv. družstevných vstavbách a nadstavbách na nedružstevných budovách. Od prípadov nadstavieb a vstavieb na družstevných bytových budovách, ktoré predstavujú častú formu novej družstevnej bytovej výstavby po roku 1992, je nutné odlišiť práve formu družstevných nadstavieb a vstavieb na budovách tretích osôb. Teda osôb odlišných od bytového družstva. Práve táto forma výstavby uplatňovaná v rámci družstevnej komplexnej bytovej výstavby vyvoláva mnoho problémov aj v dnešných dňoch.

Pred rokom 1989 existovala jednak koncepcia vytvorenia podielového spoluvlastníctva SBD s inou štátnou organizáciou⁸, ktorá bola vlastníkom dotknutej budovy, jednak koncepcia podľa ktorej podielové spoluvlastníctvo nevzniklo. V tomto nepomerne častejšom prípade člen družstva užíval byt pridelený zo strany bytového družstva ako nevlastníka, pričom jeho vzťah k vlastníkovi budovy zákon vôbec neupravoval. Táto nesporne kuriózna situácia doznala určitej zmeny až po roku 1989, a to v súvislosti s novelou zákona č. 42/1992 Zb., v znení zákonného opatrenia Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Zb. Súčasná právna úprava tak v § 28d transformačného zákona počíta s existenciou zákonného vecného bremena zriadeného v prospech bytového družstva alebo jeho právneho nástupcu podľa § 151n a následne občianskeho zákonníka. Prenajímateľom bytu je tak bytové družstvo, napriek tomu, že nie je jeho

⁷ Vyhláška č. 137/1968 Zb. s účinnosťou od 1.1.1969 pripustila, že SBD môžu popri výstavbe bytových budov stavať tiež družstevné rodinné domy.

⁸ Zvyčajne sa jednalo o budovy vo vlastníctve okresných podnikov bytového hospodárstva.

vlastníkom. Vlastníkom budovy je iná osoba. Pomerne zložitú otázku prevodov týchto bytov v nadstavbách a vstavbách do vlastníctva členov družstva upravuje § 27 BytZ. Podrobnejšie sa tejto téme budem venovať v príslušnej časti tejto práce, ktorá pojednáva o jednotlivých otázkach prevodov družstevných bytov.

Štvrtý typ bytových družstiev predstavujú privatizačné bytové družstvá. Vznik tohto typu bytových družstiev súvisí s postupnou privatizáciou obecného bytového fondu. Najjednoduchším postupom totiž bol odpredaj celej bytovej budovy právnickej osobe, ktorá bola vytvorená za týmto účelom z dovtedajších nájomcov. Nájomcovia za týmto účelom zakladali spravidla družstvo. Menej obvyklým druhom zakladanej právnickej osoby bola spoločnosť s ručením obmedzeným, prípadne združenie podľa zákona č. 83/1990 Zb., o združovaní občanov.

Obecne sa dá povedať, že ide o typ bytových družstiev vznikajúcich za účelom kúpy bytovej budovy a následného prevodu jednotlivých jednotiek členom družstva. Pre samotný prevod neplatí ustanovenie § 23 odst. 2 BytZ a pre prevod sa použijú obecné pravidlá § 6 BytZ. Členmi privatizačného bytového družstva sa stávajú iba nájomcovia bytov v danej bytovej budove. Členstvo nájomcov v takomto bytovom družstve nie je povinné, avšak nájomca bez členstva v družstve musí počítať s tým, že družstvo nemá zákonnú povinnosť v budúcnosti previesť jednotku do jeho vlastníctva. Domnievam sa v tejto súvislosti, že s ohľadom na ochranu člena bytového družstva pri prevode bytu podľa § 23 odst.1 BytZ je zotrvanie nájomcu v postavení nečlena bytového družstva vhodné aspoň iba v situácii, ak tento nájomca v budúcnosti nemá záujem o kúpu tohto bytu. V prípade týchto nájomcov sa družstvo stáva klasickým prenajímateľom podľa obecnej právnej úpravy. V tejto súvislosti nepovažujem za vhodný tiež postup obcí, ktoré v niektorých prípadoch podmieňovali predaj budovy tým, že sa členom privatizačného bytového družstva stane každý nájomník v budove, čo viedlo často k zablokovaniu celého procesu privatizácie budovy.

Piatym typom sú investorské bytové družstvá. Tieto bytové družstvá začali vznikať až po roku 1992 a sú teda historicky najmladšie. Vznikli za účelom novej bytovej výstavby v čase, kedy bol program družstevnej komplexnej bytovej výstavby po takmer 33 rokoch ukončený. Táto nová výstavba prebieha spravidla bez štátnej podpory a náklady hradia členovia prakticky výlučne prostredníctvom členských vkladov. Následne sú jednotlivé byty prevádzané do vlastníctva členov družstva. V tomto prípade

ale nejde o zákonný nárok člena družstva v zmysle § 23 odst. 2 zákona o vlastníctve bytov, ale iba o nárok zmluvný a teda prevod dobrovoľný.

V súvislosti s vymedzením bytových družstiev T. Dvořák kategorizuje jednotlivé typy bytových družstiev s ohľadom na pretrvávajúce faktické rozdiely súvisiace s dobou ich vzniku. Bytové družstvá delí na dve základné skupiny, tzv. staré bytové družstvá a nové bytové družstvá.⁹ Držiac sa tohto základného rozlíšenia, do kategórie starých bytových družstiev náležia družstvá, ktoré vznikli v dobe pred účinnosťou obchodného zákonníka (teda do 31. 12. 1991), respektíve vznikli po tejto dobe, a to ako ich právny nástupca. Do kategórie nových bytových družstiev patria subjekty, ktoré vznikli bez právneho predchodcu po nadobudnutí účinnosti obchodného zákonníka (teda po 1. 1. 1992). Jedná sa predovšetkým o investorské a privatizačné bytové družstvá.

2.3 Pojem družstevná obytná budova, družstevný obytný dom

Oba tieto pojmy sú v praxi často používané, avšak zákonná definícia týchto pojmov v súčasnej právnej úprave chýba, obdobný záver sa dá konštatovať aj o súdnej praxi.

Zákon o vlastníctve bytov v § 2 písm. a) definuje iba pojem budova. Jedná sa o trvalú stavbu spojenú so zemou pevným základom, ktorá je priestorovo sústredená a navonok uzavretá obvodovými stenami a strešnými konštrukciami s najmenej dvoma priestorovo uzavretými samostatnými úžitkovými priestormi, s výnimkou hál. Rozhodnutím vlastníka je možné za budovu považovať tiež sekciu so samostatným vchodom, pokiaľ je samostatne označená číslom popisným a je tak stavebne technicky usporiadaná, že môže plniť samostatne základné funkcie budovy.¹⁰ V našom prípade k nej vykazuje vlastnícke vzťahy bytové družstvo.

⁹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 29-31 s.

¹⁰ Definícia obytnej budovy definovaná v českých technických normách (ČSN 734301) znie: „budova, v ktorej aspoň dve tretiny úhrnu plochy všetkých miestností pripadá na byty, pričom do tohto úhrnu sa započítavajú tiež plochy domového vybavenia vyhradeného pre obyvateľov jednotlivých bytov v budove. Do úhrnu sa však nezapočítavajú plochy spoločného domového vybavenia, chodby alebo iné domové komunikácie.“

Domom s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve sa podľa § 2 písm. d) BytZ rozumie budova, ktorá je v spoluvlastníctve podľa tohto zákona. Družstevný bytový dom sa dá vymedziť ako obytná budova vo vlastníctve bytového družstva o viacerých bytoch, pokiaľ sa nejedná o rodinný dom.

2.4 Družstevný byt

Podobne ako vo vyššie uvedených dvoch prípadoch, obecná definícia pojmu družstevný byt v platnej právnej úprave chýba. To aj napriek tomu, že sa jedná o základný pojem bežne používaný jednotlivými právnymi predpismi, predovšetkým občianskym zákonníkom (napr. § 703 odst. 2 ObčZ, § 707 odst. 2 ObčZ a iných). Podľa občianskeho zákonníku je byt samostatným predmetom občianskoprávneho vzťahu (§ 118 odst. 2 ObčZ). Zákon o vlastníctve bytov v tejto súvislosti podáva iba stručnú definíciu pojmu byt. Tým sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené k bývaniu (§ 2 písm. b) BytZ). Jednotkou je následne byt alebo nebytový priestor, prípadne rozostavaný byt alebo rozostavaný nebytový priestor ako vymedzená časť domu podľa zákona o vlastníctve bytov.

Avšak v súčasnej platnej právnej úprave úplne neabsentuje vymedzenie pojmu družstevný byt. Zákon č. 378/2005 Zb., o podpore výstavby družstevných bytov zo Štátneho fondu rozvoja bývania pre účely tohto zákona definuje v § 2 písm. b) družstevní byt ako „byt v bytovom dome vo vlastníctve bytového družstva, ktorý je určený formou nájmu k uspokojovaniu bytových potrieb člena bytového družstva, prípadne osoby žijúcej s ním v domácnosti.“

Práve táto zákonná definícia zodpovedá aj rozhodovacej praxi Najvyššieho súdu Českej republiky, ktorý družstevný byt vymedzil ako „byt nachádzajúci sa v dome v (spolu)vlastníctve bytového družstva, ktorý slúži k uspokojovaniu bytových potrieb členov tohto bytového družstva.“¹¹ Obdobne v inom, už vyššie v súvislosti so samotným pojmom bytové družstvo zmienenom rozsudku Najvyšší súd dovodil, že družstevným bytom sa rozumie „byt, ktorý družstvo prenajíma alebo iným spôsobom

¹¹ Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 4. 5. 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/99, uverejnený pod č. 15 v zozbierke č. 2 z roku 2000 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk

dáva do užívania svojim členom“ (viď civ. R 12/2001). Oba tieto príklady zo súdnej judikatúry, ostatne ako aj definícia v zákone č. 378/2005 Zb. kladú primárne dôraz na obsah právneho vzťahu medzi družstvom a nájomcom bytu, a nie na samotnú skutočnosť, či bytové družstvo má k predmetnému bytu vlastnícke alebo iné právo.

V tomto ohľade odlišný názor od judikatúry súdov zastávajú M. Hulmák a M. Novotný, podľa ktorých je družstevným bytom „byt vo vlastníctve bytového družstva, respektíve ku ktorému má bytové družstvo iné právo, ktorý je prenajatý členovi tohto bytového družstva, u ktorého je nájom družstevného bytu právom spojeným s členstvom tohto člena v bytovom družstve v zmysle ust. § 230 ObchZ.“¹² M. Hulmák a M. Novotný teda kladú dôraz na požiadavku, aby bytové družstvo malo k bytu vlastnícke alebo iné právo. Ostatne názorovú odlišnosť na tento postulát dokladá aj novšia judikatúra, ktorá výstižne uvádza, že „pojmem družstevný byt nevyplýva z povahy vlastníctva domu, či bytovej jednotky, ale z obsahu právneho vzťahu medzi družstvom a nájomcom bytu.“¹³

Domnievam sa, že definícia v § 2 písm. b) zákona č. 378/2005 Zb. dostatočne vyhovuje potrebe legálnej definície pojmu družstevný byt v uvedenom zákone a zhoduje sa aj s tendenciami v súdovej súdnej praxi. V tejto súvislosti ako určitú výhradu vnímam iba znenie „prípadne osoby žijúcej s ním v domácnosti,“ ktoré nepovažujem síce za vecne nesprávne, ale pre potreby vymedzenia pojmu v zákone za nadbytočné. Skôr by som v tejto súvislosti prípadne poukázal na požiadavku neziskovosti takéhoto družstevného nájmu, ktorý ho odlišuje od komerčného nájmu, predstavujúceho pre prenajímateľa zisk. Podľa F. Helešica má obsah tejto definície dve chyby. Jednak „nepokrýva bývanie rodín v byte člena bytového družstva, pretože „prípadne osoby žijúce s ním v domácnosti“ nie je možné označiť za rodinu člena družstva, nakoľko rodina je spravidla širšie a hlbšie spoločenstvo ako iba samotné žitie v spoločnej domácnosti; a jednak „do tejto definície sa nevojde, ak bytové družstvo jeden z bytov v bytovom dome prenájme nečlenovi, ktorý na podklade pracovnej zmluvy uzatvorenej s družstvom vykonáva prácu domovníka v dome.“¹⁴

¹² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník. Komentář., 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1789

¹³ Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 29. 1. 2008 sp. zn. 28 Cdo 5181/2007, dostupné na: www.nsoud.cz

¹⁴ Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 56-57 s.

Som toho názoru, že konkrétna situácia, ktorú popisuje F. Helešic, a ktorá ako uvádza nespadá do obsahu definície, teda ak bytové družstvo prenajme jeden z bytov v bytovom dome nečlenovi, ktorý na základe pracovnej zmluvy s družstvom vykonáva prácu domovníka v dome, nie je nedostatkom zákonnej definície pojmu družstevný byt. V praxi nesporne nastávajú často situácie, kedy je účelné prenajať byt aj osobe, ktorá nie je členom daného bytového družstva. Jedná sa často práve o situáciu, kedy táto osoba – nečlen je zamestnancom bytového družstva (napr. uvedený domovník). V tejto situácii však už nepôjde o družstevný byt, ale o byt iný, ktorý už nemusí spĺňať predovšetkým požiadavok neziskovosti nájmu ako podstatného znaku družstevného bytu. Táto situácia je však výnimkou aj v súvislosti s významom a zmyslom samotného jestvovania bytových družstiev ako družstiev, ktoré zaistujú bytové potreby svojich členov (§ 221 odst. 2 ObchZ). Obdobne T. Dvořák konštatuje, že „prenájom bytu nečlenovi je možné akceptovať; potom sa však už nejedná o družstevný, ale o iný, typicky služobný alebo iný štandardný nájomný byt.“¹⁵

Ako to už býva pri vymedzení jednotlivých právnych pojmov zvykom, je jednoduchšie popísať jednotlivé znaky pojmu družstevný byt, ako podať jeho ucelenú definíciu. Záverom tejto kapitoly by som teda chcel zhrnúť jednotlivé definičné znaky pojmu družstevný byt. Jedná sa o nasledovné znaky:

- i. jedná sa o byt nachádzajúci sa v dome v (spolu)vlastníctve bytového družstva, prípadne k nemu má bytové družstvo zákonné vecné bremeno, ako je to v prípade družstevných vstavieb a nadstavieb na budovách vo vlastníctve tretích osôb,
- ii. byt je užívaný členom bytového družstva, ktorý ho užíva ako nájomca; bytové družstvo je prenajímateľom,
- iii. člen družstva užíva byt v súlade s princípom neziskového nájmu, hradí iba odôvodnené náklady,
- iv. byt sa prenajíma členovi družstva zvyčajne na dobu neurčitú; zákon však nevylučuje ani uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú, avšak vždy iba za podmienok upravených v stanovách bytového družstva (§ 685 odst 2. ObčZ),
- v. byt v budove alebo dome vo vlastníctve, poprípadе spoluvlastníctve bytového družstva, ktorého nájomcom je člen družstva, je možné previesť iba tomuto členovi (§ 23 Odst. 1 BytZ).

¹⁵ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 41 s.

V tejto súvislosti by som chcel upozorniť ešte na novú právnu úpravu v zákone o obchodných korporáciách (účinná od 1. 1. 2014), ktorá vyčerpávajúco definuje družstevný byt v § 738 odst. 1 a 2. ako: „byt alebo nebytový priestor, ktorý je v budove vo vlastníctve alebo v spoluvlastníctve bytového družstva, alebo ktorý je vo vlastníctve alebo v spoluvlastníctve bytového družstva, a bytové družstvo ho poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, ktorý sa sám alebo jeho právny predchodca na jeho obstaraní podieľal členským vkladom. Družstevným bytom sa rozumie aj byt, na ktorého nadobudnutí v nehnuteľnosti vo vlastníctve inej osoby sa člen bytového družstva, ktorý je nájomcom tohto bytu, alebo jeho právny predchodca, podieľal svojim členským vkladom v družstevnej bytovej výstavbe podľa skorších právnych predpisov, a ku ktorému má bytové družstvo právo zodpovedajúce vecnému bremenu zaisťujúce jeho členovi právo byt užívať za podmienok ustanovených pre užívanie družstevného bytu.“

3. Členstvo a majetková účasť člena v bytovom družstve

3.1 Pojem a obsah členstva

Bytové družstvo je súkromnoprávnou korporáciou tvorenou jednotlivými členmi. Členom bytového družstva môže byť fyzická ako aj právnická osoba, ktorá sa majetkovo podieľa na základnom kapitále družstva, či už v podobe základného alebo vstupného vkladu. Družstvo je zásadne spoločenstvom neuzavretého počtu osôb (§ 221 odst. 1 ObchZ). Počet členov sa teda v priebehu trvania družstva môže meniť. Družstvo však musí mať najmenej päť členov, s výnimkou, ak sú jeho členmi aspoň dve právnické osoby (§ 221 odst. 4 ObchZ). Pokiaľ by počet členov klesol pod túto hranicu, môže súd na návrh rozhodnúť o zrušení a jeho likvidácii (§ 257 odst. 1 písm. a) ObchZ).

Platí, že členstvo v bytovom družstve je založené na zásade dobrovoľnosti, ktorá zdôrazňuje jednak skutočnosť, že nikoho nie je možné nútiť, aby sa členom družstva stal proti svojej vôli, alebo aby na druhej strane zostal členom družstva proti svojej vôli. Medzi významné princípy, ktoré charakterizujú členstvo v bytovom družstve ďalej radíme princíp kolektivismu (vyjadruje spoločnú vôľu členov družstva; dôležitá je vzájomná kooperácia členov v prospech družstva), ako i súvisiaci princíp otvorenosti členstva v družstve (skutočnosť premenlivosti počtu členov družstva), princíp družstevnej demokracie (pri hlasovaní na členskej schôdzi platí, že každý člen družstva má jeden hlas, pokiaľ stanovy neurčujú inak) a obecný princíp rovnosti členov družstva (každý člen má rovnaké práva a povinnosti, pokiaľ stanovy neurčia inak).¹⁶

Záväzkové vzťahy medzi zakladateľmi družstva a medzi členom a družstvom, ako aj medzi členmi navzájom, pokiaľ vyplývajú z členského vzťahu v družstve, prípadne zo zmlúv o prevode členských práv a povinností majú podľa ustanovenia § 261 odst. 3 písm. b) ObchZ povahu obchodných záväzkových vzťahov (nutné poznamenať, že tento charakter nemajú vzťahy zo zmlúv pri prevode družstevnej jednotky do vlastníctva člena družstva).

¹⁶ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 7 - 8 s.

Obsahom členského vzťahu sú vzájomné práva a povinnosti člena a družstva. Túto oblasť upravuje stručne obchodný zákonník. V praxi je žiaduce, aby podrobnejšiu úpravu vzájomných práv a povinností obsahovali stanovy družstva. Na úvod je nutné uviesť, že určité práva a povinnosti vznikajú už osobe, ktorá podala písomnú členskú prihlášku do družstva (§ 227 odst. 2 písm. b) ObchZ). Podmienkou vzniku jej členstva je totiž splatenie členského vkladu určeného stanovami (základný členský vklad) alebo stanovami určenej jeho časti (vstupný vklad). V prípade založenia družstva je osoba, ktorá podala prihlášku do družstva oprávnená zúčastniť sa a hlasovať na ustanovujúcej schôdzi (§ 224 odst. 3 veta prvá ObchZ). K najdôležitejším právam člena družstva patrí predovšetkým právo podieľať sa prostredníctvom členskej schôdze na rozhodovaní o záležitostiach vymedzených v ustanovení § 239 odst. 4 ObchZ, ako aj ďalších záležitostiach týkajúcich sa družstva, ak tak stanoví zákon, stanovy, prípadne pokiaľ si rozhodovanie o veci vyhradila samotná členská schôdza (§ 239 odst. 5 ObchZ). Mimo to, že člen má právo voliť a odvolávať členov orgánov družstva, iba samotný člen môže byť tiež orgánom družstva alebo jeho členom. Pri zániku členstva za trvania družstva má člen nárok na vysporiadací podiel (§ 233 odst. 1 ObchZ). Obchodný zákonník ďalej uvádza právo člena na podiel na zisku z hospodárenia družstva a právo na podiel na likvidačnom zostatku v prípade, ak zaniká družstvo likvidáciou. Popri vyššie uvedenej vkladovej povinnosti pozná obchodný zákonník aj povinnosť uhradzovaciú na krytie strát družstva. Stanovy totiž môžu určiť, že členovia družstva alebo iba niektorí z nich majú túto povinnosť voči družstvu za predpokladu, že tak rozhodne členská schôdza. Táto povinnosť člena nemôže presiahnuť trojnásobok členského vkladu (§ 222 odst. 2 ObchZ). Ešte pripomeniem, že je určená výlučne ku krytiu strát družstva, nie na financovanie napr. jeho rozvoja.

Mimo tieto vzájomné práva a povinnosti existujúce obecné v každom družstve, bytové družstvá sa vyznačujú určitými špecifikami, ktoré súvisia jednak s postavením družstva ako vlastníka bytovej budovy, respektíve jednotky na jednej strane a člena, ktorý je zvyčajne v postavení nájomníka. Jednak ďalšie špecifiká, o ktorých ostatne pojednávam podrobnejšie v ďalšom texte tejto práce, predstavujú predovšetkým otázky spojené s majetkovou účasťou člena bytového družstva ako aj práva a povinnosti na oboch stranách súvisiace so zložitou problematikou prevodov družstevných jednotiek z vlastníctva družstva do vlastníctva jednotlivých členov (osobného).

3.2 Vznik členstva

Podmienky vzniku členstva v družstve upravuje obchodný zákonník, ktorý súčasne zveruje podrobnejšiu úpravu týchto podmienok stanovám družstva. Obchodný zákonník upravuje na jednej strane prípady vzniku členstva bez právneho predchodcu, teda prípady, ktoré právna teória označuje ako tzv. originálny vznik členstva. Na druhej strane prípady, kedy členstvo vzniká v náväznosti na určitú právnu skutočnosť. Hovoríme o tzv. derivatívnom vzniku členstva.

Originálne sa nadobúda členstvo dvoma spôsobmi. Prvý z nich súvisí so založením družstva a člen sa stáva zakladajúcim členom družstva. Členstvo v tomto prípade vzniká dňom vzniku družstva, teda dňom zápisu družstva do obchodného registra (§ 227 odst. 2 písm. a) ObchZ). Druhý spôsob súvisí s prijatím za člena za trvania družstva na základe písomnej členskej prihlášky (§ 227 odst. 2 písm. b) ObchZ). Spoločnou podmienkou vzniku členstva v družstve je však zaplatenie vstupného vkladu člena. V tejto súvislosti je dôležité uviesť, že na prijatie za člena neexistuje právny nárok.

3.2.1 Prechod členského podielu

Smrťou fyzickej osoby – člena bytového družstva zaniká jeho členstvo v družstve, členský podiel v družstve však prechádza na jeho právneho nástupcu – dediča.

Na úvod by som chcel ozrejmiť určité terminologické nezrovnalosti v právnej úprave. Pojem členský podiel predstavuje účasť člena v družstve a z nej plynúce práva a povinnosti (§ 61 odst. 1 veta prvá ObchZ). V uvedenom zmysle používa pojem ustanovenie § 706 odst. 3 ObčZ a § 707 odst. 2 ObčZ, ktoré popisujú prechod členského podielu. Naopak obchodný zákonník v ustanovení § 232 odst. 2 uvádza čiastočne máťúco prechod práv a povinností spojených s členstvom v bytovom družstve. Vyššie uvedené ustanovenia občianskeho zákonníka majú prednosť pred ustanovením § 232 ObchZ, nakoľko občiansky zákonník tu má povahu legis specialis voči obecnej

úprave prechodu členského podielu v obchodnom zákonníku. Tak dôvodí aj súčasná judikatúra.¹⁷ Dedič na rozdiel od obecnej úpravy družstiev nemá v bytovom družstve žiadnu povinnosť žiadať o členstvo.¹⁸

Prechod členského podielu a teda ostatne aj nájmu družstevného bytu v prípade smrti jedného z manželov upravuje ustanovenie § 707 odst. 2 ObčZ. Zákon rozlišuje dve situácie. V prvom prípade, ak bolo právo na družstevný byt nadobudnuté za existencie manželstva, zostane členom družstva pozostalý manžel, ktorému náleží aj členský podiel v bytovom družstve. V druhom prípade, ak zomrel manžel, ktorý získal právo na družstevný byt ešte pred uzavretím manželstva, prechádza jeho smrťou členstvo v bytovom družstve a nájom bytu na toho dediča, ktorému pripadol členský podiel. V tejto situácii môže členstvo zostaviteľa prejsť pochopiteľne na väčší počet dedičov. Následne, ak nedôjde v dedičskom konaní k dohode dedičov, ktorá neodporuje zákonu alebo dobrým mravom podľa ustanovenia § 482 ObčZ, súd potvrdí nadobudnutie dedičstva tým, ktorých dedičské právo bolo preukázané. Ak sa nedohodnú dediči, ktorí z nich získa členský podiel v bytovom družstve, pripadá v tejto situácii do úvahy žaloba na určenie, ktorí z týchto dedičov získa členský podiel v bytovom družstve a prejde na neho s tým spojený nájom družstevného bytu.¹⁹

Situáciu, ak nejde o spoločné členstvo manželov v bytovom družstve, a teda sa jedná o výlučné (samostatné) členstvo, upravuje ustanovenie § 706 odst. 3 ObčZ. V tomto prípade, ak zomrie člen družstva, prechádza smrťou jeho členstvo v družstve na dediča, ktorému pripadne členský podiel. Ešte pripomeniem, že obdobne aj v tejto situácii je žiaduca dohoda v prípade dvoch a viacerých dedičov o tom, ktorý dedič prevezme členský podiel v bytovom družstve. V opačnom prípade vzniká obdobný problém, ako bolo vyššie uvedené.

¹⁷ Napr. Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 9. 2. 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2008, dostupné na: www.nsoud.cz

¹⁸ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 243 s.

¹⁹ Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva, Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, 326 – 327 s.

3.2.1.1 Otázky odúmrťi členského podielu

V súvislosti s problematikou prechodu členského podielu a nadobudnutia členstva v bytovom družstve je potrebné pamätať aj na situáciu, kedy dedičstvo, ktoré nenadobudne žiadny dedič, prípadne v súlade s ustanovením § 462 ObčZ štátu ako tzv. odúmrť. Štát v rámci občianskoprávných vzťahov tu vystupuje ako právnická osoba (§ 21 ObčZ). Pre štát súčasne platí v súlade s ustanovením § 30 odst. 1 zákona č. 219/2000 Zb., o majetku Českej republiky a jej vystupovaní v právnych vzťahoch, v znení neskorších predpisov (ďalej MajČR), že: „Štát sa nemôže zúčastniť založenia družstva alebo občianskeho združenia, ani do neho vstúpiť alebo členstvo v ňom nadobudnúť prevodom,...“ Zákon teda nevylučuje prechod členského podielu na štát ako na dediča. Do úvahy teda pripadá situácia, že by svoj členský podiel odkázal člen bytového družstva závetom štátu. Túto možnosť ostatne podporuje aj ustanovenie § 13 odst. 1 MajČR, podľa ktorého štát nadobúda majetok mimo iné tiež dedením zo závetu.²⁰

K samotnej problematike odúmrtného práva štátu, ktoré nie je možné zamieňať s právom dedičským sa v tomto kontexte vyjadril aj Ústavný súd ČR vo svojom náleze.²¹ Ústavný súd v predmetnom náleze konštatoval nasledovné: „Treba odlíšiť dedičskú postupnosť v nadobudnutí členského podielu a zvláštny zákonný prechod členských práv a povinností, vrátane práva užívať byt. Prechod členských práv a povinností je možný iba na dedičov, nie na osobu, ktorej pripadlo dedičstvo iným spôsobom ako dedením. Ak nebol štát dedičom, nemohol sa stať ani nositeľom členských práv a povinností (a to aj keby jeho členstvo v bytovom družstve právna úprava, vrátane stanov konkrétneho družstva pripustila).“

Domnievam sa, že toto rozhodnutie Ústavného súdu správne zohľadňuje základnú charakteristiku bytového družstevníctva, teda skutočnosť, že jednotliví členovia sa dobrovoľne združujú za účelom uspokojovania bytových potrieb a prípadné právo štátu na odúmrť a s tým súvisiaca situácia, že by sa štát stal nositeľom členských práv a povinností v bytovom družstve, by hrubo narušila tieto zásady.

²⁰ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 56 s.

²¹ Nález Ústavného súdu zo dňa 3. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 118/2000, uverejneného v Zbierke nálezov a uznesení. Zväzok 21. Praha : C. H. Beck, 2002

Navzdory tomu, v januári roku 2010 Najvyšší súd dospel opakovane k opačnému názoru.²² Vo vzťahu k predošlému nálezu Ústavného súdu Najvyšší súd argumentoval, že záver v náleze sa vzťahuje na právnu úpravu účinnú do 31. 12. 1991. Odhliadnuc od posúdenia správnosti tohto záveru, pozoruhodná je predovšetkým argumentácia veľkého senátu Občianskoprávného a obchodného kolégia Najvyššieho súdu sp. zn. 31 Cdo 316/2008, ktorý dospel k záveru, že štát sa prostredníctvom odúmrti členského podielu stáva členom družstva a nájomcom družstevného bytu. Ako uvádza: „Odúmrtou pripadá majetok štátu preto, že dedičstvo nenadobudol (nemohol nadobudnúť) žiadny dedič. Prechod majetku zostaviteľa na štát odúmrtou sa odlišuje od nadobudnutia majetku, ktorý štát získava ako dedič (na základe závetu); ak je štát dedičom, je jeho právne postavenie vždy zhodné s inými osobami, ktoré dedia majetok zostaviteľa (štát v tomto prípade môže napr. dedičstvo odmietnuť a nesie zodpovednosť za zostaviteľove dlhy), pokiaľ pri odúmrti sú jeho práva a povinnosti k majetku zostaviteľa ovplyvnené tým, že dedičstvo nemôže získať žiadny dedič, a že i v takejto situácii musí byť vyrovnaný majetok zostaviteľa a jeho záväzky (dlhy).“ Zjednodušene sa dá povedať, že Najvyšší súd v tomto prípade uprednostňuje verejný záujem, aby štát z nadobudnutého členského podielu vyrovnal záväzky zostaviteľa – bývalého člena bytového družstva a zaistil v tomto prípade jeho pohreb, pred záujmami a vôľou bytového družstva a jeho členov, ktorú ostatne v družstve vyjadrujú stanovy.

V tejto súvislosti je zaujímavý názor J. Paulduru, ktorý rozlišuje dve situácie. V prípade, ak stanovy bytového družstva členstvo právnických osôb nezakazujú, domnieva sa, že sa uplatní záver vyslovený v predošlom rozhodnutí Najvyššieho súdu, a teda, že štát sa v súvislosti s odúmrtou stane členom (nájomcom) bytového družstva v súlade s § 13 MajČR. Pokiaľ stanovy naopak členstvo právnickej osoby vylučujú, je toho názoru, že riešenie, ktoré by nenarušilo autonómiu danú družstevnými stanovami, by mohlo spočívať v riešení, že štát by sa stal držiteľom členského podielu, nebol by však súčasne členom družstva, respektíve nájomcom družstevného bytu. Následne by mohol členský podiel predať tretej osobe a získaný výťažok z predaja použiť na uspokojenie zostaviteľových dlhov v zmysle § 472 ObčZ.²³

²² Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 26. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3088/2009, a o rozsudok zo dňa 9. 2. 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2008, obe dostupné na: www.nsoud.cz

²³ Pauldura, L., K odúmrti členského podielu v bytovom družstve, Právní rozhledy 8/2011, 288 s.

Domnievam sa, že s uvedeným tvrdením v prvom prípade sa dá súhlasiť. Problémom riešenia v druhom prípade je podľa môjho názoru skutočnosť, že vnáša neistotu do právnych vzťahov. Členský podiel je definovaný ako „účasť spoločníka v spoločnosti a z nej plynúce práva a povinnosti“ (§ 61 odst. 1 ObchZ). Autor tu vytvára situáciu, že štát sa stane aj nestane členom, respektíve „držiteľom“ členského podielu. Podľa môjho názoru by v tomto druhom prípade, teda ak stanovy bytového družstva neumožňujú členstvo právnickej osoby v družstve, nemal pripadať v úvahu záver o tom, že štátu pripadne členský podiel v takomto bytovom družstve cestou odúmrti členského podielu bez toho, aby mu vzniklo súčasne členstvo v tomto družstve. Domnievam sa, že štát by sa mal stať plnohodnotným členom bytového družstva, čo umožňuje práve eventualita, kedy toto členstvo aprobuje vôľa členov bytového družstva vyjadrená v stanovách. V druhom uvedenom prípade by teda štátu pripadol iba vyrovnávací podiel cestou analógie podľa ustanovenia § 233 odst. 1 ObchZ, a nie podiel členský.

3.2.2 Prevod členských práv a povinností

Pre prevod členských práv a povinností (členského podielu) v bytovom družstve platí zvláštna právna úprava podľa ustanovenia § 230 ObchZ. Ten na rozdiel od obecnej úpravy prevodu členstva podľa § 229 ObchZ nevyžaduje k prevodu súhlas orgánov družstva. Rovnako stanovy družstva nemôžu tento prevod nijako obmedzovať, či dokonca vylúčiť. Prevod členských práv a povinností je možný medzi členmi družstva, ako aj navonok, teda medzi členom a treťou osobou. Môže byť za úplatu alebo aj bezplatný. Domnievam sa, že samotná dohoda o prevode členských práv a povinností by mala byť obligatórne písomná. Túto skutočnosť vyvodzujem zo samotného znenia § 230 veta druhá ObchZ, podľa ktorého členské práva o povinnosti spojené s členstvom prechádzajú na nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu predložením zmluvy o prevode členstva príslušnému družstvu alebo neskorším dňom uvedeným v zmluve. Tento požiadavok by v prípade ústnej formy nebolo možné rozhodne naplniť. V každom prípade, požiadavok písomnej formy dohody je žiaduci predovšetkým s ohľadom na právnu istotu, či k uzavretiu dohody vôbec došlo, respektíve aký je jej obsah. Týmto

úvahám neodporuje ani posledná veta § 230 ObchZ, podľa ktorej má rovnaké účinky ako predloženie zmluvy o prevode, ak družstvo dostane písomné oznámenie dovtedajšieho člena o prevode a písomný súhlas nadobúdateľa členstva v družstve. Ohľadom formy dohody súdi rovnako bez bližšieho zdôvodnenia T. Dvořák.^{24 25} Inak platia samozrejme obecné požiadavky pre právne úkony podľa ustanovenia § 34 a nasl. ObčZ.

V prípade prevodu členských práv a povinností sa nejedná o univerzálnu sukcesiu do práv a povinností, ktoré sa týkajú nájmu družstevného bytu. Nový nadobúdateľ musí uzavrieť s bytovým družstvom novú nájomnú zmluvu, nakoľko s ohľadom na ustanovenie § 714 ObčZ došlo k zániku pôvodného záväzku v podobe nájmu v byte. Na uzavretie tejto zmluvy existuje právny nárok nadobúdateľa členského podielu. Ten nie je povinný uhrádzať ani prípadné dlhy prevodcu, ktoré súvisia s predošlým nájomom družstevného bytu. Nadobúdateľ totiž vstupuje iba do členských práv a povinností predchodcu, nie do ostatných práv a povinností prevodcu, mimo iné práve tých, ktoré plynú z predošlého nájmu.²⁶

3.3 Spoločné členstvo manželov

Spoločné členstvo manželov v bytovom družstve je pojem imanentný práve iba pre bytové družstvá. V prípade iných družstiev sa s týmto inštitútom nestretneme. Obecná právna úprava družstiev je totiž založená na výlučnom (individuálnom) členstve fyzickej alebo právnickej osoby. Právnu úpravu vzniku spoločného členstva manželov v bytovom družstve obsahuje ustanovenie § 703 odst. 2 ObčZ, podľa ktorého: „Ak vznikne iba jednému z manželov za trvania manželstva právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, vznikne so spoločným nájomom bytu manželmi aj spoločné členstvo manželov v družstve; z tohto členstva sú obaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.“ Podmienkou vzniku spoločného členstva manželov je teda, že právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu vzniklo za trvania manželstva. V prípade, ak uvedené právo vzniklo pred uzavretím manželstva, vznikne manželom

²⁴ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 241 s.

²⁵ Opačne vid' Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva, Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, 325 s.

²⁶ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 242 s.

týmto uzavretím manželstva spoločný nájom bytu, nestanú sa však spoločnými členmi v družstve. Výlučným členom zostane ten z manželov, ktorému vzniklo právo na uzavretie zmluvy o nájme bytu (§ 704 odst. 2 v spojení s § 704 odst. 1 ObčZ). Spoločné členstvo vzniká iba v prípade manželov; občiansky zákonník navyše výslovne túto možnosť vylučuje v prípade registrovaného partnerstva (§ 700 odst. 3 ObčZ a § 705a odst. 2 ObčZ). Je nutné podotknúť, že spoločné členstvo manželov trvá, iba za predpokladu, že manželia spolu trvale žijú (§ 703 odst. 3 ObčZ). Túto podmienku bude nesporne nutné posúdiť prípad od prípadu.

Mimo uvedený prípad vzniku spoločného členstva, môže v praxi nastať situácia, že za trvania manželstva získajú manželia výmenou iný družstevný byt, následne k tomuto bytu vznikne so spoločným nájomom aj ich spoločné členstvo, a to aj v prípade, že v predošlom byte mali iba právo spoločného nájmu bez existencie ich spoločného členstva v bytovom družstve.²⁷

Značne problematickou je otázka vzniku spoločného členstva manželov v situácii, ak sa jeden z manželov stane na základe dedenia podľa ustanovenia § 706 odst. 3 ObčZ členom a nájomcom družstevného bytu. Treba poznamenať, že ako v súdnej praxi, rovnako tak i v odbornej literatúre nie je výklad tejto problematiky ustálený. Názor, že v dôsledku dedenia členského podielu jedného z manželov za trvania manželstva vzniká ich spoločné členstvo v bytovom družstve, vyjadril vo svojej judikatúre Najvyšší súd ČR,²⁸ ktorý sa odvolal na súdnu prax usmerňovanú Správou o rozhodovaní súdov o užívaní družstevných bytov,²⁹ schválenú občianskoprávnym kolégiom Najvyššieho súdu ČR dňa 24. 6. 1983. Proti uvedenému rozhodnutiu Najvyššieho súdu bola následne podaná ústavná sťažnosť. Ústavný súd ČR vo svojom náleze zo dňa 2. 11. 2010 označil interpretáciu obecných súdov za nesprávnu a ústavne nekonformnú a konštatoval nasledovné: „Priestor pre aplikáciu ust. § 703 odst. 2 o. z na vec sťažovateľky podľa Ústavného súdu nielenže nevyplýva zo žiadneho zákonného ustanovenia, ale užitie uvedeného ustanovenia, a v jeho dôsledku vylúčenie zákonnej výluky zo spoločného majetku manželov podľa ust. § 143 odst. 1 písm. a) občianskeho zákonníku, by v danom prípade viedlo k zásahu do ústavne zaručeného práva sťažovateľky vlastniť majetok

²⁷ Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva, Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, 322 s.

²⁸ Uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 22. 10. 2009, sp. zn. 20 Cdo 3672/2007, dostupné : www.nsoud.cz

²⁹ Správa Najvyššieho súdu ČR o rozhodovaní súdov o užívaní družstevných bytov zo dňa 24. 6. 1983, sp. zn. Cpj 182/82, uverejnená pod č. 34 v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk, ročník 1983

podľa čl. 11 Listiny. Nie je žiadny dôvod, aby skutočnosť, že sťažovateľka žila v manželstve v dobe smrti jej matky, mala za dôsledok nadobudnutia časti dedičstva manželom sťažovateľky.³⁰ Ústavný súd teda vyjadril názor, že spoločné členstvo manželov v prípade dedičstva nevzniká. Rovnaký názor zastáva po väčšinou aj odborná literatúra. Z autorov je to napríklad T. Dvořák³¹ alebo J. Oehm a T. Horák, ktorí v tejto súvislosti argumentujú, že spoločné členstvo v tomto prípade nevzniká „hlavne preto, že v prípade dedenia sa nejedná o situáciu, kedy vzniká právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu, ale o prípad, kedy tento nájom - už existujúci a založený za života zomrelého člena družstva – naďalej trvá a iba prechádza na nového člena – dediča.“³² K opačnému názoru však dospel napr. kolektív autorov komentára k občianskemu zákonníku.³³

Spoločné členstvo manželov zaniká rozvodom manželstva. Ak právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu nadobudol jeden z rozvedených manželov pred uzavretím manželstva, zanikne právo spoločného nájmu rozvodom a právo užívať byt zostane tomu z manželov, ktorý nadobudol právo na nájom bytu pred uzavretím manželstva. V ostatných prípadoch spoločného nájmu manželov rozhodne súd, pokiaľ sa nedohodnú rozvedení manželia o zrušení práva spoločného nájmu a o tom, kto bude ako člen bytového družstva ďalej nájomcom bytu. Takto zanikne aj spoločné členstvo v družstve (§ 705 odst. 2 ObčZ). Navyše platí, že ten z bývalých manželov, ktorý sa nestal členom bytového družstva, má nárok na primeranú náhradu voči bývalému manželovi. Pri jej stanovení ako sa opakovane vyjadril Najvyšší súd ČR treba vychádzať z ceny obvyklej, teda ceny, za ktorú je možné členský podiel v družstve previesť v rozhodnej dobe a mieste.³⁴ Ďalším spôsobom zániku spoločného členstva je smrť jedného z manželov podľa § 707 odst. 2 ObčZ (k tomu viď vyššie).

Spoločné členstvo manželov môže zaniknúť tiež zmluvou, ktorá však vyžaduje súhlas oboch manželov s ukončením členstva v družstve. Ostatne aj v prípade, ak je

³⁰ Nález Ústavného súdu zo dňa 2. 11. 2010, sp. zn. IV. ÚS 362/2010

³¹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 50 s.

³² Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 296 s.

³³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2050

³⁴ Napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 14. 11. 2002, sp. zn. 31 Cdo 2428/2000 publikovaný v Právní rozhledy 3/2003 alebo rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 21. 4. 2005, sp.zn. 22 Cdo 630/2005, publikovaný v Soudní rozhledy č. 10/2005

jeden z manželov výlučným členom bytového družstva, potrebuje k úkonom so svojim členským podielom súhlas druhého manžela – spoločného nájomcu bytu. Obdobne je nutný súhlas oboch manželov aj k ukončeniu členstva vystúpením.³⁵

Záverom by som chcel poukázať na problematiku zániku spoločného členstva manželov v bytovom družstve ich vylúčením. Spornou je otázka, či v prípade, ak jeden z manželov porušuje povinnosti člena družstva a druhý nie, je možné vylúčiť oboch týchto manželov na základe toho, že manželia sú v súlade s ustanovením § 703 odst. 2 ObčZ oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Podľa ustanovenia § 231 odst. 4 ObchZ totiž môže byť člen z družstva vylúčený, ak opätovne a napriek výstrahe porušuje členské povinnosti alebo z iných dôležitých dôvodov uvedených v stanovách. Fyzická osoba môže byť vylúčená tiež, ak bola právomocne odsúdená pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchala proti družstvu alebo členovi družstva. O tomto vylúčení, ktoré musí byť členovi písomne oznámené, rozhoduje, ak stanovy neurčia inak, predstavenstvo. Odvolať sa je možné k členskej schôdzi.

Najvyšší súd vo svojej judikatúre pristúpil pri tejto problematike k logickému a teleologickému výkladu ustanovení právnych predpisov. Konštatoval, že zákon rozlišuje medzi prípadmi, kedy k vylúčeniu dochádza pre porušenie členských povinností, či z iných vážnych dôvodov uvedených v stanovách a prípady, kedy bol člen odsúdený pre úmyselný trestný čin spáchaný proti družstvu alebo členovi družstva. Vyslovil záver, že v prípadoch, kedy člen družstva opätovne porušuje členské povinnosti alebo z iného dôležitého dôvodu, ktorý stanovy ukladajú obom spoločným členom družstva tak, že ak nesplní jeden zo spoločných členov túto povinnosť, môže ju splniť druhý z nich, je možné po predošlej výstrahe, danej každému zo spoločných členov vylúčiť z družstva oboch manželov. Ak však má byť vylúčený z družstva člen preto, že bol právomocne odsúdený pre úmyselný trestný čin, ktorý spáchal proti družstvu alebo členovi, potom rovnaký záver nie je možné urobiť, ak sa druhý zo spoločných členov na čine nepodieľal. Vylúčením odsúdeného člena získa družstvo dostatočnú ochranu pred tým, aby nemohol ovplyvňovať jeho činnosť a strata členstva je pre odsúdeného člena dostatočným postihom. V dôsledku vylúčenia jedného zo spoločných členov z družstva prestáva byť členský podiel v družstve spoločným

³⁵ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 240 s.

podielom a druhý z manželov sa stane výlučným členom družstva.³⁶ Obdobne súdia vo svojej publikácii aj J. Oehm a T. Horák.³⁷

3.4 Majetková účasť člena v bytovom družstve

Z dôvodu prehľadnosti pojmov v nasledujúcom texte používam v súvislosti s majetkovou účasťou výlučne pojem členský vklad v zmysle § 59 ObchZ. Majetkovú účasť člena bytového družstva reprezentuje predovšetkým členský vklad. Ten predstavuje súhrn peňažných prostriedkov alebo iných peniazmi ocenených hodnôt, ktoré sa určitá osoba zaväzuje vložiť do družstva za účelom nadobudnutia alebo zvýšenia účasti v ňom (§ 59 odst. 1 ObchZ). Nepeňažitým vkladom pritom môže byť iba majetok, ktorého hospodárska hodnota je zistiteľná, a ktorý je využiteľný vzhľadom k predmetu činnosti družstva. Člen sa teda finančne podieľa na dosiahnutí účelu bytového družstva, ktorým je uspokojovanie bytových potrieb svojich členov. Súhrn členských vkladov, k zaplateniu ktorých sa zaviazali členovia družstva, tvorí základný kapitál družstva. Jeho výšku určujú stanovy družstva. Základný kapitál zapisovaný do obchodného registra musí byť aspoň 50 000 Kč. Z ustanovenia § 223 odst. 3 ObchZ vyplýva rozlišovanie členského vkladu na základný členský vklad a vstupný vklad. Splatenie základného členského vkladu alebo eventuálne v stanovách určenej jeho časti (vstupný vklad) je podmienkou vzniku členstva. Vstupný vklad predstavuje určitú časť základného členského vkladu a umožňuje postupné splatenie základného členského vkladu do družstva. Člen je pritom povinný splatiť členský vklad, ktorý presahuje vstupný vklad v lehote troch rokov, ak neurčia stanovy lehotu kratšiu. Základný členský vklad sa na rozdiel od vstupného vkladu zapisuje do obchodného registra. Zákonná úprava nebráni, aby v bytovom družstve existoval základný členský vklad u jednotlivých členov v rôznej výške, vylúčené je však, aby mal jeden člen viac základných členských vkladov (v tomto prípade pôjde o tzv. ďalší členský vklad).

³⁶ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 8. 1. 2008, sp. zn. 29 Odo 834/2006, dostupné na: www.nsoud.cz

³⁷ Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 293 s.

Ďalší členský vklad je ďalšou formou majetkovej účasti člena, nie je však formou obligatórnou. Je výlučne na rozhodnutí družstva, či túto formu zriadi. V kladnom prípade tak musí urobiť v stanovách. Jeho existencia je významná predovšetkým v prípade bývalých SBD, v ktorých sa člen (respektíve jeho právny predchodca) podieľal majetkovou investíciou práve vo forme tohto ďalšieho členského vkladu na družstevnej komplexnej bytovej výstavbe. Treba poznamenať, že v prípade bývalých SBD sa nejednalo vždy iba o majetkovú účasť člena, ale v prípade svojpomocnej výstavby sa účasť člena delila na finančnú zložku a zložku, ktorá spočívala vo finančnom ohodnotení členom odpracovaného času pri výstavbe. V bývalom LBD mal člen tiež majetkovú účasť, tá však bola v tomto prípade spravidla obmedzená iba na základný členský vklad (často v minimálnej výške). Na výstavbe sa totiž finančne nepodieľal, byt mu bol administratívne pridelený rozhodnutím národného výboru.³⁸

O ďalšej majetkovej účasti zákon obdobne ako v prípade ďalšieho členského vkladu veľa nestanovuje. Obdobne záleží iba na bytovom družstve ako si túto problematiku upraví v stanovách (§ 223 odst. 4 ObchZ). Rozdiel od ďalších členských vkladov spočíva v tom, ďalšia majetková účasť spočíva v nepeňažitých vkladoch, teda statkoch, ktoré eventuálne družstvo využije pri svojej činnosti.

Niektoré stanovy bytových družstiev uvádzajú ako zvláštnu formu majetkovej účasti člena tzv. zápisné. Od členských vkladov obecné sa odlišuje tým, že je prísne účelové. Je určené k uhradeniu výdajov, ktoré má družstvo pri vzniku účasti nového člena v bytovom družstve.³⁹

3.5 Zánik členstva a majetkové vysporiadanie člena

Jednotlivé spôsoby zániku členstva v bytovom družstve upravuje § 231 odst. 1 ObchZ, ktorý stanovuje: „Členstvo zaniká písomnou dohodou, vystúpením, vylúčením, prehlásením konkurzu na majetok člena, zamietnutím insolvenčného návrhu pre nedostatok majetku člena, právomocným nariadením výkonu rozhodnutia postihnutím členských práv a povinností, vydaním exekučného príkazu k postihnutiu členských práv

³⁸ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 34 s.

³⁹ Helešic, F. Příručka pro družstevníky, 1. Vydání. Praha: Družstevní asociace ČR, 2003, s. 43

a povinností po právnej moci uznesenia o nariadení exekúcie alebo zánikom družstva.“ Čo sa týka právnickej osoby ako člena bytového družstva, jej členstvo zaniká za podmienok ustanovenia § 232 odst. 4 ObchZ, a to v prípade jej vstupu do likvidácie alebo prehlásením konkurzu, poprípade jej zánikom.

K zániku členstva dohodou vyžaduje zákon obligatórne písomnú formu. Obsah dohody, ktorá je dvojstranným právnym vzťahom zákon bližšie nevymedzuje. Musí z nej však vyplývať úmysel účastníkov ukončiť členský vzťah v družstve. Členstvo v družstve končí dňom uzavretia zmluvy, prípadne neskorším dňom určeným v dohode.⁴⁰

Ďalším spôsobom zániku členstva je vystúpenie člena z bytového družstva. Na rozdiel od dohody sa v tomto prípade jedná o jednostranný úkon člena, ktorý je prejavom zásady dobrovoľnosti členstva v družstve. Člena totiž nie je možné nútiť, aby proti svojej vôli naďalej zostával členom družstva. Vystúpením zaniká členstvo v dobe určenej stanovami, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od dňa, kedy člen oznámil písomnou formou vystúpenie predstavenstvu družstva (§ 231 odst. 3 ObchZ).

Člen bytového družstva môže byť z družstva tiež vylúčený, ak opakovane a napriek výstrahy porušuje členské povinnosti, alebo z iných dôležitých dôvodov uvedených v stanovách. Obsahom výstrahy musí byť konkretizácia, v čom spočíva porušovanie povinností člena družstva, člen musí byť upozornený na možnosť vylúčenia a po udelení výstrahy mu musí byť daný časový priestor, aby s porušovaním prestal.⁴¹ Fyzická osoba môže byť vylúčená tiež, ak bola právomocne odsúdená pre úmyselný trestný čin, spáchaný proti družstvu alebo členovi družstva (§ 231 odst. 4 ObchZ). Vylúčenie musí byť členovi oznámené písomne. Rozhoduje o ňom, v prípade, že stanovy neurčia inak, predstavenstvo družstva. Proti rozhodnutiu predstavenstva umožňuje zákon, aby sa člen odvolal k členskej schôdzi, a to v prekluzívnej lehote troch mesiacov od dňa, kedy sa člen o vylúčení dozvedel alebo mohol dozvedieť. Ani toto rozhodnutie členskej schôdze nemusí byť konečné. Rozhodnutie členskej schôdze, ktoré je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami, totiž prehlási súd na návrh člena dotknutého rozhodnutím za neplatné.

⁴⁰ Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 840

⁴¹ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 92 s.

V ustálenej súdnej praxi nie sú pochyby o tom, že rozhodnutím predstavenstva o vylúčení člena z družstva nekončí účasť člena v bytovom družstve. Najvyšší súd ČR v tejto veci dôvodí nasledovné: „Členstvo v družstve končí (ak je proti rozhodnutiu predstavenstva podané včas odvolanie) až rozhodnutím členskej schôdze o vylúčení člena, prípadne márnym uplynutím lehoty k podaniu odvolania.“⁴²

Pochopiteľne, členstvo v bytovom družstve končí aj samotným zánikom bytového družstva, po tom, čo bolo družstvo zrušené niektorým zo spôsobov v § 254 odst. 2 ObchZ. V prípade zániku družstva s likvidáciou náleží členovi tiež podiel na likvidačnom zostatku.

3.5.1 Zvláštny zákonný dôvod zániku členstva

Zvláštny dôvod zániku členstva v bytovom družstve upravuje ustanovenie § 24 odst. 9 BytZ. Uvedené ustanovenie zákona upravuje zánik členstva v súvislosti s povinným prevodom jednotky podľa § 24 BytZ. Nevzťahuje sa teda na prípady nepovinných (dobrovoľných) prevodov. V ich prípade sa aplikuje pre zánik členstva obecná úprava a členstvo zaniká jedným zo spôsobov uvedených v § 231 ObchZ.

Zákon v tejto súvislosti nepresne formuluje, že „prevodom jednotky... zaniká členstvo nadobúdateľa v družstve.“ J. Oehm a T. Horák súdia, že je nepochybné, že k zániku členstva dôjde až prevodom vlastníctva jednotky, ktorý nastane až dňom zápisu vkladu vlastníckeho práva k jednotke do katastra nehnuteľností. Týmto dňom sa nadobúdateľ stane členom spoločenstva vlastníkov jednotiek v zmysle ustanovenia § 9 odst. 5 BytZ.⁴³ V tejto súvislosti je potrebné pamätať aj na možnú situáciu, že člen družstva je nájomcom viacerých jednotiek (napr. bytu a garáže). Za týchto okolností totiž zaniká jeho členstvo v bytovom družstve až prevodom poslednej jednotky do jeho

⁴² Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 26. 1. 2005, sp. zn. 29 Odo 428/2004, uverejnený pod č. 70 v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk, ročník 2005, podobne napr. uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 25. 3. 2008, sp. zn. 29 Odo 983/2006 alebo unesenie NS zo dňa 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2290/2011.

⁴³ Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 330 s.

vlastníctva. Po zániku členstva navyše bývalému členovi nič nebráni podať opätovne prihlášku do bytového družstva.

Ďalej platí, že zánikom členstva v družstve podľa ustanovenia § 24 odst. 9 BytZ nemá nadobúdateľ právo na vrátenie členského podielu pripadajúceho na jednotku, rovnako ani základného členského vkladu, pokiaľ bol zdrojom financovania domu s prevádzanými jednotkami. Uvedené ustanovenie nie je možné považovať za zvláštne ustanovenie vo vzťahu k ustanoveniu § 233 ObchZ, ktoré upravuje vyrovnávací podiel v družstve. Ostatne na túto skutočnosť upozorňuje aj ustanovenie § 24 odst. 10 BytZ.

J. Čáp v tejto súvislosti uvádza, že toto ustanovenie zákona sa dá považovať skôr za „špeciálne ustanovenie o zvláštnom spôsobe zníženia majetkovej účasti člena v družstve“ a ako ďalej uvádza „toto zníženie majetkovej účasti (v prípade, že následne majetková účasť nedosahuje ani výšku základného členského vkladu), a teda nie samotný prevod jednotky do vlastníctva sám o sebe, pôsobí k tomuto okamžiku (kedy k zníženiu došlo, teda ku dňu nadobudnutia jednotky do vlastníctva) zánik členstva v družstve.“⁴⁴

Členstvo v bytovom družstve však nezaniká, ak majetková účasť člena v družstve aj po prevode vlastníctva jednotky dosahuje aspoň výšku základného členského vkladu určeného v stanovách (§ 24 odst. 9 veta druhá BytZ). To znamená, že ak chce člen zostať členom družstva aj po prevode jednotky, musí mať zachovanú v bytovom družstve majetkovú účasť aspoň vo výške základného členského vkladu, ktorý je obecnou podmienkou vzniku a trvania členstva v družstve podľa § 223 odst. 3 ObchZ. Problém tejto zákonnej konštrukcie je zjavný. Člen totiž samotným prevodom vlastníctva jednotky zo zákona stráca majetkovú účasť v družstve. Otázkou je teda, ako je vôbec možné zachovať majetkovú účasť člena aspoň vo výške uvedeného základného vkladu. Splatiť znovu základný členský vklad pred zánikom členstva je pritom vylúčené. Člen nemôže mať v družstve dva základne vklady. Riešením tejto situácie je snád iba možnosť, vložiť ďalší členský vklad pred samotným prevodom vlastníctva jednotky, prípadne podľa môjho názoru nie je vylúčená ani forma ďalšej majetkovej účasti na podnikaní družstva (teda forma nepeňažná, oceníteľná minimálne vo výške základného vkladu), a to za podmienok určených stanovami podľa ustanovenia § 223 odst. 4 BytZ. T. Dvořák v tejto súvislosti zastáva názor, že bývalé SBD nemôže

⁴⁴ Čáp, J. in Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, 391s.

zabrániť členovi, ktorého majetková účasť v bývalom SBD zanikla, avšak naďalej chce zostať členom v družstve, aby znovu základný členský vklad splatil. Súčasne považuje v tomto ohľade za rozhodný deň z hľadiska trvania členstva v bytovom družstve deň právnej moci rozhodnutia katastrálneho úradu, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Autor sa domnieva, že člen „má ničím neobmedzené právo rozhodnúť sa, či členom zostane, či nie.“⁴⁵ S týmto názorom sa nestotožňujem, nakoľko podľa môjho názoru bytové družstvo nemá zákonnú povinnosť prijať znovu základný členský vklad, ostatne už od subjektu, ktorý nie je členom bytového družstva. So stanovením rozhodného dňa ako uvádza autor sa dá súhlasiť, to však nič nemení na skutočnosti, že ak opomenieme nemožnosť dvoch základných členských vkladov člena, je následné prijatie základného členského vkladu po tomto rozhodnom dni už iba na posúdení bytového družstva a bolo by nutne spojené s novou prihláškou člena do tohto družstva.

Záverom by som chcel ešte spresniť, že ustanovenie § 24 odst. 9 BytZ sa vzťahuje iba na zánik členstva v bývalých SBD, a nevzťahuje sa na prípady zániku členstva v bývalých LBD. Táto skutočnosť vyplýva z toho, že v prípade bývalých LBD sa člen nepodieľal na družstevnej výstavbe formou ďalšieho členského vkladu (v pojmosloví zákona o vlastníctve bytov to predstavuje členský podiel), ale iba formou základného členského vkladu. Byt mu bol pridelený administratívnym rozhodnutím národného výboru. V týchto prípadoch sa teda uplatní obecná úprava zániku členstva podľa § 231 ObchZ.

⁴⁵ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 193 s.

3.5.2 Vysporiadanie majetkovej účasti pri zániku členstva – vysporiadací podiel

V prípade, ak zanikne za trvania bytového družstva členstvo ktoréhokoľvek člena v družstve, je následne potrebné previesť vzájomné majetkové vysporiadanie. Člen má nárok na vysporiadací podiel. Spôsob vysporiadania členského podielu je povinnou náležitosťou stanov družstva (§ 226 odst. 1 písm. d) ObchZ).

Z uvedeného pravidla ohľadom nároku na vysporiadací podiel existujú určité výnimky. Jedná sa najčastejšie o situáciu, ak člen previedol svoj členský podiel (nezáleží, či v rámci družstva alebo navonok, či bezplatne alebo za úplatu) na inú osobu. Ďalšími formami zániku členstva, s ktorými nie je spojený nárok na vysporiadací podiel je zánik členstva v súvislosti s prehlásením konkurzu na majetok člena, zánik členstva právomocným nariadením výkonu rozhodnutia postihnutím členských práv a povinností, prípadne vydaním exekučného príkazu k postihnutiu členských práv a povinností po právnej moci uznesenia o nariadení exekúcie. Všetky tieto prípady majú spoločné, že vysporiadací podiel sa nevypláca bývalému členovi, ale oprávnenému z príslušného titulu nároku (napr. správcovi konkurznej podstaty).

Vysporiadací podiel sa určuje (pokiaľ stanovy neobsahujú inú úpravu) pomerom splateného členského vkladu doterajšieho člena násobeného počtom ukončených rokov jeho členstva k súhrnu splatených členských vkladov všetkých členov násobených ukončenými rokmi ich členstva (§ 233 odst. 2 ObchZ). Pričom pre určenie vysporiadacieho podielu je rozhodný stav vlastného kapitálu družstva podľa účtovnej uzávierky za rok, v ktorom členstvo zaniklo. Neprihliada sa pritom ku kapitálu v nedeliteľnom fonde, ani k vkladom členov s kratším ako ročným členstvom pred dňom, ku ktorému sa riadna účtovná uzávierka zostavuje.

Čo sa týka vysporiadacieho podielu pri zániku členstva podľa § 24 odst. 9 BytZ, novela zákona o vlastníctve bytov prevedená zákonom č. 97/1999 Zb., zjednodušila a zosúladiť právnú úpravu s ustanovením § 233 ObchZ. Spôsob vyrovnania vysporiadacích podielov upravuje § 25 BytZ. Podľa uvedeného ustanovenia, môže družstvo vyrovnáť vysporiadacie podiely nadobúdateľov jednotiek na základe dohody inak, ako je uvedené v § 234 odst. 1 ObchZ. Podľa obchodného zákonníka totiž platí, že vysporiadací podiel sa uhradzuje v peniazoch, ale stanovy môžu určiť iný spôsob. Ak

nedôjde medzi družstvom a nadobúdateľom jednotky k dohode o inom spôsobe vyrovnaní vysporiadacieho podielu, platí, že družstvo je povinné uhradiť vysporiadací podiel v peniazoch podľa § 233 ObchZ.

Špecifickou je problematika ohľadom vysporiadacieho podielu v prípade spoločného členstva manželov. Pripadá do úvahy niekoľko situácií a ich riešení, ktoré môžu nastať v praxi. Ak boli k účelu nadobudnutia členského podielu v družstve použité prostriedky zo spoločného majetku manželov, následne náležia prostriedky z vysporiadacieho podielu v prípade zániku členstva tiež do spoločného majetku manželov. Ak však boli k účelu nadobudnutia členského podielu v družstve použité prostriedky zo spoločného majetku manželov, ktoré bolo následne rozhodnutím súdu zúžené, náležia prostriedky z vysporiadacieho podielu do podielového spoluvlastníctva manželov. Tretím možným prípadom je situácia, kedy manželom vznikne spoločné členstvo, ale členský podiel nadobudli výlučne iba z prostriedkov jedného z manželov. Prostriedky následne získané z vysporiadacieho podielu pripadnú do spoločného majetku manželov a v prípade zániku spoločného majetku má ten manžel, ktorý ich vynaložil zo svojich prostriedkov právo požadovať, aby mu bolo uhradená táto ich hodnota.⁴⁶

⁴⁶ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 241 s.

4. Prevody družstevných bytov do vlastníctva členov

4.1 Obecné otázky prevodov družstevných jednotiek

Prevody družstevných jednotiek (bytových a nebytových priestorov) prebiehajú v dvojakom režime, obecnom a zvláštnom. Medzi družstevné jednotky v obecnom režime patrí akýkoľvek byt, ktorý sa nachádza v budove vo vlastníctve prípadne spoluvlastníctve bytového družstva a ľubovoľná bytová jednotka, ktorá sa nachádza v (spolu)vlastníctve bytového družstva. Ak sa jedná o byt v budove v spoluvlastníctve bytového družstva, ide o prípady, kedy spoluvlastníctvo vzniklo zmluvou v súvislosti s nadstavbou alebo vstavbou na budove vo vlastníctve tretej osoby. Zvláštne podmienky prevodov družstevných jednotiek, teda bytov, garáží a ateliérov v budovách vo vlastníctve, prípadne spoluvlastníctve družstiev, na výstavbu ktorých bola poskytnutá finančná, úverová a iná pomoc podľa zvláštnych predpisov ⁴⁷ upravuje § 23 až § 28 BytZ. Do tohto zvláštného režimu radíme aj prevod bytových a nebytových jednotiek, garáží a ateliérov v domoch vytvorených z týchto budov. ⁴⁸

S ohľadom na vyššie uvedené ako aj povinnosť družstiev ex lege uzavrieť zmluvu o prevode bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s členom družstva – nájomcom podľa § 23 odst. 2 BytZ, obdobne ako aj v prípade nebytových priestorov podľa § 23 odst. 3 BytZ, je účelné rozlišovať povinné prevody družstevných jednotiek a nepovinné prevody družstevných jednotiek (dobrovoľné). Ak sa nejedná o povinné prevody družstevných jednotiek v súlade s § 23 odst. 2 a 3 v spojení s § 24 BytZ, nevznikne bytovému družstvu povinnosť ex lege previesť družstevný byt do vlastníctva člena družstva. Tieto prevody však zákon o vlastníctve bytov neupravuje. V praxi sa uskutočňujú na základe ustanovenia stanov bytového družstva, respektíve na základe rozhodnutia členskej schôdze bytového družstva podľa § 239 odst. 4 písm. i) obchodného zákonníka.

⁴⁷ Napr. Vyhláška Federálneho ministerstva financií č. 136/1985 Zb., v znení vyhlášok č. 74/1989 Zb., č. 73/1991 Zb. a č. 398/1992 Zb.

⁴⁸ Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy. 14/2010, 501 s.

V tomto zmysle pojednávam v ďalšom texte tejto práce aj o samotných prevodoch družstevných bytov do vlastníctva členov. Teda s dôrazom na povinné prevody družstevných bytov v bývalých SBD a LBD na jednej strane, a na strane druhej dobrovoľné prevody družstevných bytov v ostatných bytových družstvách (k typom bytových družstiev vid' kapitola 2).

V tejto súvislosti však považujem za potrebné upozorniť hneď na úvod aj na prípady, kedy k nepovinným prevodom družstevných bytov môže prísť v prípade, ak síce boli naplnené ostatné zákonom dané podmienky pre povinný prevod podľa § 23 odst. 2 a násl. BytZ, ale člen bytového družstva nepodal výzvu v zákonom stanovenej lehote, avšak družstvo napriek tomu rozhodne o prevode bytu na členskej schôdzi v súlade s § 239 odst. 4 písm. i) obchodného zákonníka. Obdobnú situáciu predstavujú prevody družstevných bytov vo vlastníctve bývalých SBD, na ktoré nebola vynaložená štátna pomoc v rámci družstevnej komplexnej bytovej výstavby. Na tento prípad sa teda tiež nevzťahuje zákonná povinnosť družstva previesť družstevný byt na člena – nájomcu.

V rámci vyššie vymedzenej bipolarity povinných a nepovinných prevodov družstevných bytov uvádzam aj určité špecifiká, ktoré sa týkajú prevodov družstevných bytov v vstavbách a nadstavbách na budovách vo vlastníctve tretích osôb.

Z hľadiska predmetu jednotlivých prevodov sa v ďalších častiach tejto práce sústreďujem predovšetkým na prevody samotných družstevných bytov. Problematike nebytových priestorov sa venujem iba okrajovo s ohľadom na obdobné podmienky týchto prevodov.

4.1.1 Zákonná ochrana člena – nájomcu bytu podľa § 23 odst. 1 BytZ

Významné ustanovenie v súvislosti s problematikou prevodov družstevných bytov predstavuje § 23 odst. 1 BytZ, podľa ktorého: „Byt v budove vo vlastníctve, prípadne spoluvlastníctve bytového družstva..., ktorého nájomcom je fyzická osoba – člen družstva, je možné previesť iba tomuto členovi družstva. Uvedená podmienka platí aj pre byty vo vlastníctve, prípadne spoluvlastníctve družstva v domoch.“ Uvedené

ustanovenie teda chráni fyzickú osobu, ktorá je členom – nájomcom bytu v budove vo vlastníctve, prípadne spoluvlastníctve bytového družstva pred tým, aby tento nim užívaný byt bol prevedený do vlastníctva inej osoby. Navyše z tohto ustanovenia vyplýva tiež pravidlo, podľa ktorého bytové družstvo nemôže previesť uvedený byt do vlastníctva právnickej osoby, a to ani v prípade, že táto právnická osoba je členom bytového družstva.

Napriek zjavne nie najvhodnejšiemu systematickému zaradeniu § 23 odst. 1 BytZ do úpravy, ktorá pojednáva o transformácii bývalých SBD a LBD v § 23 odst. 2 a následne BytZ, sa táto úprava nepochybne vzťahuje aj na prevody mimo rámec kontraktačnej povinnosti (viď ďalej), a teda na všetky bytové družstvá.

Právo na túto ochranu, ktorá je povahy obecnej sa vzťahuje tiež na členov družstva, ktorí sa stali členmi bytového družstva na základe dohody o prevode členských práv a povinností podľa ustanovenia § 230 ObchZ alebo na základe rozhodnutia súdu o dedičstve podľa ustanovenia § 706 odst. 2, prípadne podľa § 707 odst.2 ObčZ.⁴⁹

Jednou zo zákonných podmienok v obecnom ustanovení § 23 odst. 1 BytZ je podmienka, že musí ísť o fyzickú osobu – člena bytového družstva. V praxi existujú však tiež prípady, kedy bytové družstvo vzniklo napr. za účelom kúpy bytového domu od obce a väčšina vtedajších nájomcov sa stala následne členmi družstva. Nájomcovia, ktorí odmietli stať sa členmi bytového družstva a podieľať sa na zaplatení kúpnej ceny domu, sa nestali nájomcami družstevného bytu, ani im nevzniklo členstvo v tomto bytovom družstve. Obdobne v prípade, že bytové družstvo prenájme byt inej osobe ako členovi bytového družstva. Na oba popísané prípady sa nevzťahuje ustanovenie § 23 odst. 1 BytZ, ani rozhodnutie členskej schôdze družstva ohľadom prevodu družstevného bytu do vlastníctva člena. Pre prípad prevodu týchto bytov by bolo nutné prijatie rozhodnutia členskej schôdze za podmienok v § 239 odst. 4 písm i) ObchZ. Ochrana nájomcov týchto nedružstevných bytov sa riadi ustanoveniami § 22 BytZ.⁵⁰

⁴⁹ Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 292 s.

⁵⁰ Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, 318 - 319 s.

4.2 Problematika transformácie bývalých SBD a LBD podľa zákona č. 42/1992 Zb.

Proces transformácie bývalých SBD a LBD mal prispôsobiť činnosť týchto bytových družstiev zmeneným spoločenským a ekonomickým podmienkam po roku 1989. Z pohľadu ich transformácie predstavovalo dôležité opatrenie prijatie obchodného zákonníka v roku 1991. Ten v ustanovení § 765 ods. 1 stanovil, že družstvá, ktoré vznikli pred účinnosťou obchodného zákonníka, sa premieňajú na spoločnosti alebo družstvá podľa obchodného zákonníka spôsobom, ktorý stanoví zvláštny zákon. Týmto zákonom sa stal zákon č. 42/1992 Zb., o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách, v praxi označovaný ako tzv. zákon transformačný (ďalej iba TransfZ). Tieto dva zákony odstránili ako už bolo vyššie uvedené právne rozdiely medzi SBD a LBD. Neodstránili však určité faktické odlišnosti a špecifiká prameniace z ich odlišného vývinu.

Transformácia bytových družstiev spočívala predovšetkým v prispôbení ich právnych pomerov obchodnému zákonníku (§ 22 odst. 1 TransfZ). Táto povinnosť úpravy právnych pomerov týchto družstiev bola stanovená pod hrozbou prípadného vstupu bytového družstva do likvidácie, ak tak neučiní v lehote od 28. 1. 1992 do 28. 1. 1993 (§ 22 odst. 2 TransfZ). Dôležitou súčasťou procesu transformácie bola tiež úloha bývalého SBD a LBD prispôsobiť svoje stanovky obchodnému zákonníku (§ 765 odst 2 ObchZ). Navyše podľa § 24 TransfZ mohli členovia bytových družstiev, ktorí boli nájomcami bytov a nebytových priestorov v lehote šiestich mesiacov od dňa účinnosti tohto zákona, a to od 28. 1. 1992 do 28. 07. 1992 vyzvať bytové družstvo k uzavretiu zmluvy, ktorou na nich družstvo bezplatne prevedie vlastníctvo k bytu a nebytovému priestoru. Jednalo sa o prekluzívnu lehotu a teda jej uplynutím toto právo zaniklo. Zaradenie tohto ustanovenia do transformačného zákona nepovažuje práve za najšťastnejšie riešenie F. Helešic, ktorý sa domnieva, že tým vzniká dojem ako by prevod bytov náležiacich vlastníckym právom bytovému družstvu, bol súčasťou transformácie týchto družstiev, a samotný prevod vlastníctva k týmto bytom členom družstva nápravou majetkových krívd na nich spáchaných.⁵¹ Je zjavné, že F. Helešic

⁵¹ Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 26 s

nepovažuje tieto prevody družstevných bytov za súčasť transformácie družstiev, ale ako ďalej uvádza „sú skôr jej využitím k oslabeniu pozícií českého družstevníctva.“⁵²

Napriek tomu, že právo člena – nájomcu v bývalom SBD a LBD na bezplatný prevod družstevného bytu a nebytového priestoru do jeho vlastníctva priniesol už zákon č. 42/1992 Zb., tieto prevody nebolo možné realizovať z dôvodu nedostatočnej právnej úpravy. Ani následná novela transformačného zákona, prevedená zákonom č. 297/1992 Zb. sa nepreukázala ako vyhovujúca. Východiskom z tejto situácie bolo až prijatie zákona č. 72/1994 Zb., o vlastníctve bytov, ktorý bližšie vymedzil podmienky prevodov a stanovil ďalšie lehoty pre podanie výzvy k uzavretiu zmluvy (do 30. 6. 1995), ako aj dobu, do ktorej mala byť zmluva o prevode uzavretá (do 31.12.1995, ak nebolo dohodnuté inak). Tento zákon súčasne zachoval účinky výzvy podanej v súlade s § 24 TransZ. V súčasnosti sú v zákone 42/1992 Zb., platné ustanovenia § 22, § 23, § 24, § 26, § 28b a § 28d, ktoré upravujú problematiku transformácie a povinných prevodov družstevných jednotiek z vlastníctva bytových družstiev do vlastníctva ich členov.

4.3 Prevody družstevných bytov v bývalých SBD a LBD podľa zákona č. 72/1994 Zb.

Právna úprava prevodov družstevných bytov a družstevných nebytových priestorov v bývalých SBD a LBD je založená na kontraktačnej povinnosti týchto družstiev voči svojim členom – nájomcom. Tento zmluvný prímus bývalých SBD a LBD zaviedol už zákon transformačný, zákon o vlastníctve bytov ho ďalej prevzal a bližšie vymedzil podmienky tejto povinnosti v § 23 odst. 2 a odst. 3 BytZ v spojení s podmienkami § 24 BytZ. V tomto ohľade sa teda dá hovoriť o povinných prevodoch družstevných bytov a družstevných nebytových priestorov bývalých SBD a LBD do vlastníctva členov týchto družstiev. Tento fakt spolu s požiadavkou bezplatnosti týchto prevodov sa stal predmetom diskusií a názorovo rozdelil aj odbornú verejnosť.

⁵² Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 1 s.

Popri uvedených výhradách F. Helešica k tejto problematike, jedno spektrum názorov predstavuje predovšetkým F. Lébl, ktorý argumentuje, že sa v prípade týchto prevodov jedná o vyvlastnenie majetku bývalých SBD a LBD, ktorým je v rozpore s čl. 11 odst. 4 Listiny odňaté vlastnícke právo k ich majetku bez akejkoľvek náhrady a to pri absencii verejného záujmu. F. Lébl prirovnáva túto situáciu k pojmovo absurdnej privatizácii súkromného majetku.⁵³

Protikladný názor zastáva T. Dvořák, ktorý sa domnieva, že táto zákonná konštrukcia nie je v rozpore s ústavným poriadkom, nakoľko nenarušuje právo člena na vlastníctvo podľa čl. 11 Listiny. Podľa jeho názoru: „Právo člena na majetkovú účasť v bývalom SBD alebo LBD je tu totiž transformované na právo na vlastníctvo prevedenej jednotky, preto sa nejedná o protiústavné vyvlastnenie“, a ako ďalej argumentuje „je iba spravodlivé, aby došlo k majetkovému narovnaniu pokrivených majetkových vzťahom medzi členom a bývalým SBD, ak bude o to člen stáť.“⁵⁴

Som toho názoru, že uvedená argumentácia T. Dvořáka je správna a vystihuje účel a cieľ procesu transformácie bývalých SBD a LBD v 90. rokoch minulého storočia ako aj problematiku prevodov družstevných bytov týchto družstiev ako procesu trvajúceho do dnešných dní. Domnievam sa, že sa v žiadnom prípade nejedná o úpravu, ktorá je v rozpore s ústavným poriadkom. Práve naopak, ide o naplnenie čl. 11 odst. 1 Listiny, podľa ktorého: „Každý má právo vlastniť majetok.“ Jedná sa o zákonnú úpravu, ktorá napráva narušené majetkové vzťahy z dôb minulých. Navyše, podľa môjho názoru aj v prípade absencie ustanovenia o zmluvnej povinnosti a bezplatnosti týchto prevodov v zákone, praktický dopad na každodennú prax prevodov týchto bytov by bol minimálny. Neviem si dosť dobre predstaviť ako zásadne inak by tieto prevody prebiehali pri zachovaní základných princípov družstevníctva, predovšetkým princípu družstevnej demokracie.

Obdobne sa k tejto problematike vyjadril Ústavný súd, podľa ktorého zákon č. 42/1992 Zb., o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách, jasne naznačuje cieľ a účel transformácie bytových družstiev, a to uspokojenie nároku členov družstiev, ktorí v tomto transformačnom procese získavajú postavenie

⁵³ Lébl, F., Bytové družstevnictví z pohledu jeho vývoje a transformace, in Němcová, L. a kol. Vybrané kapitoly z českého družstevnictví. Praha : Družstevní asociace ČR, 2001, s. 70-71

⁵⁴ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 129-130 s.

oprávnených osôb (§ 23 TransfZ). Obdobný účel sleduje i zákon č. 72/1994 Zb., zákon o vlastníctve bytov. Ústavný súd označil právo družstevníka na prevedenie bytu do jeho vlastníctva za právo s hlbokým majetkovým obsahom. Reštitučný charakter oboch týchto zákonov tu je nesporný.⁵⁵

4.3.1 Podmienky prevodov jednotiek bytových družstiev

4.3.1.1 Okruh oprávnených a povinných subjektov

Podľa § 24 TransZ sú oprávnenými subjektmi k podaniu výzvy na uzavretie zmluvy, ktorou na nich bytové družstvo bezplatne prevedie vlastníctvo k bytu a nebytovému priestoru členovia bytových družstiev, ktorí sú nájomcami bytov a nebytových priestorov. Zákon tu na rozdiel od ustanovenia § 23 odst. 2, 3 BytZ neobmedzuje toto právo iba na fyzickú osobu.

Základné ustanovenie upravujúce okruh oprávnených osôb pri povinných prevodoch družstevných bytov do vlastníctva členov predstavuje § 23 odst. 2 BytZ, veta prvá, podľa ktorého znenia: „Družstvo je povinné uzavrieť zmluvu o prevode bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou – členom družstva, ktorá je nájomcom bytu a ktorá vyzvala družstvo podľa § 24 zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách, v znení zákonného opatrenia Predsedníctva Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Zb., alebo vyzve družstvo do 30. júla 1995 k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva k tomuto bytu. Zmluva musí byť uzavretá najneskôr do 31. Decembra 1995, ak nie je dohodnuté inak.“ V tomto ustanovení je teda vyjadrené právo nájomcu, fyzickej osoby – člena na prevod bytu v budove vo vlastníctve, prípadne spoluvlastníctve družstva, ktorej výstavba sa realizovala za podmienok § 24 odst. 1 BytZ (člena SBD), respektíve právo nájomcu, fyzickej osoby – člena na prevod bytu v budove vo vlastníctve, prípadne spoluvlastníctve družstva označovaného podľa predošlých predpisov ako ľudové bytové družstvo (člena LBD) za podmienok § 24 odst. 2 BytZ.

⁵⁵ Nález Ústavného súdu zo dňa 4. 2. 1999, sp. zn. IV. ÚS 460/98, uverejneného v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu ČR, zväzku 13, časti I., pod číslom 21

Bez ohľadu na to, že obchodný zákonník nevylučuje, aby sa členom bytového družstva stala právnická osoba (§ 221 odst. 4 ObchZ), v praxi je táto situácia zriedkavá. Obdobne v praxi nie je vylúčené, aby právnická osoba – člen bytového družstva podala výzvu podľa § 23 odst. 2 v lehote tam uvedenej, avšak bývalé SBD a LBD nebolo touto výzvou viazané.

T. Dvořák v tejto veci poznamenáva, že aj v situácii, ak bytové družstvo vylúči vo svojich stanovách možnosť prijímania právnických osôb za členov, nemôže zabrániť vzniku ich prípadného členstva v družstve na základe prechodu, respektíve prevodu členského podielu. Ako už bolo vyššie uvedené, ustanovenie § 23 odst. 2 a 3 BytZ v spojení s § 24 BytZ, oprávnenie na bezplatný prevod náleží iba fyzickej osobe, ktorá je členom – nájomcom bytu alebo nebytového priestoru. Zvláštna situácia však vznikne, ak fyzická osoba podala v zákonnej lehote výzvu a následne sa uskutočnil prevod alebo prechod členského podielu na právnickú osobu. Vzniká otázka, či v tomto prípade prešlo na túto právnickú osobu aj právo na bezplatný prevod v súlade s § 24 odst. 1, 2 BytZ, respektíve prevod obecné. Podľa novely zákona o vlastníctve bytov prevedenej zákonom č. 103/2000 Zb., platí nasledovné ustanovenie v čl. II - prechodné ustanovenia: „Oprávneným z výzvy je aj právny nástupca fyzickej osoby uvedenej v § 23 odst. 2 zákona o vlastníctve bytov, pokiaľ spĺňa podmienky zákona na uzavretie zmluvy o prevode jednotky.“

T. Dvořák ďalej uvádza tri možné riešenia. Prvým z nich je, že na právnickú osobu, ktorá sa stala právnym nástupcom fyzickej osoby, ktorá podala výzvu na prevod, prešlo aj právo na bezplatný prevod vlastníctva jednotky. Druhou možnosťou je, že na právnickú osobu síce prešlo právo na prevod, avšak vzhľadom na § 24 odst. 1, 2 BytZ nemusí byť tento prevod bezplatný. Bývalé SBD alebo LBD môže v tomto prípade požadovať na právnickej osobe finančné plnenie. Tretím možným výkladom je, že pokiaľ sa právnická osoba stala právnym nástupcom fyzickej osoby, ktorá uplatnila právo podľa § 23 odst. 2, 3 BytZ, právo na prevod na ňu neprešlo. S touto poslednou možnosťou výkladu vyššie uvedeného ustanovenia sa stotožňuje T. Dvořák. V tomto prípade teda záleží iba na bytovom družstve, či k prevodu vôbec pristúpi, a či tento prevod bude bezplatný alebo za úplatu.⁵⁶

⁵⁶ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 140-141 s.

Súhlasím s názorom T. Dvořáka. Domnievam sa, že vyššie uvedené ustanovenie novely v súvislosti s požiadavkou, podľa ktorej musí právny nástupca ako oprávnený z výzvy spĺňať podmienky zákona na uzavretie zmluvy o prevode jednotky, požaduje v súlade s § 23 odst. 2, 3 BytZ, aby sa jednalo rovnako o fyzickú osobu. V prípade právnickej osoby ako právneho nástupcu fyzickej osoby, ktorá podala výzvu, je teda na rozhodnutí bytového družstva, či k prevodu vôbec dôjde, rovnako ako prípadné rozhodnutie o bezplatnosti, či úplate za prevod.

Dôležitým ustanovením § 23 odst. 2 BytZ je taktiež jeho posledná veta, podľa ktorej vymedzením povinnosti bytového družstva uzavrieť zmluvu o prevode družstevného bytu „nie sú dotknuté ustanovenia devízových predpisov“, teda konkrétne zákona č. 219/1995 Zb., v znení neskorších predpisov. Domnievam sa, že vhodnejšie by bolo, ak by zákonodarca tento odkaz na devízové predpisy upravil v obecnom ustanovení § 23 odst. 1 BytZ. Súčasná právna úprava totiž vzbudzuje dojem, že uvedený devízový zákon sa vzťahuje iba na povinné prevody bytov podľa § 24 odst. 1 a 2 BytZ.⁵⁷

Povinnou osobou pri prevode družstevnej jednotky do vlastníctva člena družstva je bývalé SBD alebo LBD. Súčasne podobne ako vyššie popísaná situácia, kedy uplatnené právo na prevod jednotky prechádza na právneho nástupcu oprávnenej osoby, prechádza aj povinnosť k prevodu bytového družstva, u ktorého bola uplatnená výzva na jeho právneho nástupcu.

4.3.1.2 Výzva

Nevyhnutným zákonným predpokladom realizácie povinných prevodov družstevných jednotiek (bytov a nebytových priestorov) je učená výzva v súlade s podmienkami ustanovenia § 23 odst. 2 BytZ. Zákon o vlastníctve bytov je však v tomto ohľade pomerne strohý a vymedzuje predovšetkým lehoty, v ktorých je nutné výzvu podať.

⁵⁷ Z textu § 17 odst. 2 písm. e) Devízového zákona vyplýva, že toto obmedzenie sa vzťahuje na všetky prevody jednotiek.

Lehota k podaniu výzvy bola pôvodne stanovená v § 24 TransfZ, v znení zákonného opatrenia Predsedníctva Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Zb., a to spôsobom, že výzvu musí oprávnená osoba podať do šiestich mesiacov od dňa účinnosti tohto zákona (teda do 28. júla 1992). Ide o lehotu prekluzívnu. Zákon o vlastníctve bytov v tomto ohľade stanovil lehotu pre uskutočnenie výzvy do 30. júna 1995. Ak nepodal člen výzvu družstvu do uvedenej lehoty, nemôže už následne uplatniť právo na uzavretie zmluvy o prevode jednotky do svojho vlastníctva.

Je dôležité upozorniť na prípad, ak člen družstva podal výzvu v čase od 29. júla 1992 do 30. apríla 1994 (teda v dobe po uplynutí lehoty podľa zákona č. 42/1992 Zb. do dňa účinnosti zákona č. 72/1994 Zb.). V tomto prípade je totiž nutné, aby tento člen podal výzvu opätovne po dni účinnosti zákona o vlastníctve bytov, najneskôr však do 30. júla 1995, aby bytové družstvo bolo povinné uzavrieť zmluvu o prevode jednotky s týmto členom. Ak podá člen družstva výzvu k prevodu bytu do vlastníctva až po uplynutí zákonnej lehoty, družstvo nemá povinnosť zmluvu uzavrieť. Je iba na orgánoch družstva, či aj v tomto prípade zmluvu s členom družstva uzatvoria, ak sú inak splnené podmienky pre prevod podľa § 24 odst. 1, 2 BytZ.⁵⁸

Zákon o vlastníctve bytov bližšie nešpecifikuje požiadavky na formu výzvy člena družstva a jej náležitosti. Obdobne tak nečiní ani zákon transformačný. Právnou povahou sa jedná o jednostranný právny úkon adresovaný bytovému družstvu. Náležitosti výzvy tak stanovuje § 37 odst. 1 ObčZ, podľa ktorého musí byť právny úkon učený slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne pod sankciou neplatnosti. V otázke právnej formy výzvy v súlade s ustanovením § 40 ObčZ bolo možné urobiť výzvu nielen písomne, ale aj iným spôsobom, predovšetkým ústne. Tento postup potvrdila aj judikatúra Najvyššieho súdu, podľa nej: „Podstatné je, že výzva bola voči adresátovi učená spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o jej obsahu. To, že sa osoba, ktorá svoje právo uplatní v inej ako písomnej forme, vystavuje riziku, že v prípade sporu existenciu alebo obsah úkonu učeného v inej forme (napr. ústne), nepreukáže, je vecou inou.“⁵⁹ T. Dvořák vo svojej publikácii v tejto súvislosti namietal, že sa jedná o výzvu k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá

⁵⁸ Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, 327 s.

⁵⁹ Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 26. 7. 2007, sp. zn. 29 Odo 1408/2005, dostupné na: www.nsoud.cz

vyžaduje obligatórne písomnú formu, a teda aj samotná výzva by podľa jeho názoru mala mať písomnú formu pod sankciou absolútnej neplatnosti.⁶⁰

Podľa môjho názoru nie je správne stotožňovať samotné nároky na právnu formu zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti s požiadavkami na právnu formu právneho úkonu vo forme výzvy. Samotný občiansky zákonník vychádza z koncepcie neformálnosti právnych úkonov. Občiansky zákonník vyžaduje obligatórne písomnú formu v prípade zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ako aj iných zmlúv, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov (§ 46 odst. 1 ObčZ). V prípade výzvy sa jedná ako už bolo vyššie uvedené o jednostranný právny úkon. Zákon o vlastníctve bytov, ani transformačný zákon navyše písomnú formu výzvy nepožadujú. Domnievam sa, že rozširovať nároky na právnu formu výzvy týmto spôsobom nie je správne. Podľa môjho názoru v tomto prípade nie je možné aplikovať ustanovenie § 40 odst. 1 ObčZ o neplatnosti právneho úkonu z dôvodu nedostatku právnej formy. Problematika dokazovania existencie výzvy v prípade, že bola učená ústne je ale nespochybniteľná, a môže spôsobovať v praxi značné problémy.

4.3.1.3 Bezplatnosť prevodu

V § 24 BytZ sú podrobnejšie vymedzené podmienky povinných prevodov družstevných jednotiek, predovšetkým podmienky ich bezplatnosti a samotné dôsledky týchto prevodov na členstvo v bytovom družstve. Zákon tu zreteľne rozlišuje medzi bývalými SBD a LBD, v prípade LBD tak činí výslovne (§ 24 odst.2 BytZ). Na základe tohto delenia je praktické vymedziť špecifické podmienky pre bezplatný prevod jednotiek v bývalých SBD na jednej strane, a na strane druhej v bývalých LBD.

Podmienky bezplatného prevodu jednotky v prípade SBD upravuje § 24 odst. 1 BytZ, s ohľadom na ustanovenie § 23 odst. 2 BytZ. Jedná sa o nasledovné podmienky:

- i. výzva k prevodu bola podaná včas,
- ii. nájomca - fyzická osoba je členom bytového družstva,

⁶⁰ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 147 s.

- iii. nájomný vzťah vznikol po splatení členského podielu (vkladu),
- iv. jednotka sa nachádza v budove v (spolu)vlastníctve družstva, ktorá bola postavená v rámci družstevnej komplexnej bytovej výstavby.

Obdobne sú v zákone upravené podmienky pre bezplatný prevod jednotky v LBD. V súlade s ustanovením § 24 odst. 2 BytZ, v spojení s § 23 odst. 2 BytZ ide o tieto podmienky:

- i. výzva k prevodu bola podaná včas,
- ii. nájomca - fyzická osoba je členom bytového družstva,
- iii. nájomný vzťah k bytu vznikol na základe skutočností stanovených zákonom (zákon v poznámke pod čiarou odkazuje predovšetkým na § 685 a nasl. a § 871 ObčZ).

Zákon teda v prípade LBD nepožaduje splatenie členského podielu v družstve, ktorý ostatne v prípade LBD ani neprichádza do úvahy, nakoľko členovia sa na financovaní týmto spôsobom nepodieľali. Obdobne je to aj v prípade požiadavku finančnej, úverovej alebo inej pomoci podľa zvláštnych predpisov.

Zákon uvádza v ustanovení § 24 odst. 1 BytZ, že sa v prípade týchto povinných prevodov jedná o prevody bezplatné. Viacerí autori⁶¹ v tejto súvislosti vo svojich publikáciách zdôrazňujú, že sa nejedná o prevody na základe zmluvy darovacej (§ 628 a nasl. ObčZ), ale o zvláštny druh zmluvy upravený v § 24 BytZ. Samotná bezplatnosť prevodu jednotky je relatívna, týka sa iba hodnoty objektu prevodu, teda hodnoty danej jednotky. Netýka sa ďalších nákladov, ktoré vznikajú v súvislosti s prevodom. Nadobúdateľ jednotky je totiž povinný predovšetkým uhradiť náklady spojené s vyhotovením prehlásenia vlastníka budovy, vyhotovenie zmluvy o prevode a náklady vzniknuté v súvislosti s podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.

V tejto súvislosti sa javí ako žiaduce, aby bytové družstvo schválilo na členskej schôdzi hodnotu týchto budúcich nákladov spojených s prevodom, aby nedochádzalo následne k sporom v rámci družstva.

⁶¹ Napr. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, 351 s. alebo Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 159 s

4.3.1.4 Lehota k uzavretiu zmluvy

Na rozdiel od zákona č. 42/1992 Zb., ktorý žiadnu lehotu k uzavretiu zmluvy o prevode jednotky nestanovil, zákon č. 72/1994 Zb. v § 23 odst. 2 určil, že zmluva v prípade povinných prevodov musí byť uzavretá do 31. decembra 1995, ak nie je dohodnuté inak.

Ako však ukázala prax, zákonodarca stanovil nereálnu lehotu pre uzatvorenie týchto zmlúv. Nereálnu predovšetkým s ohľadom na to, že časový úsek medzi hraničným termínom pre podanie výzvy k prevodu a samotným uzavretím zmluvy predstavuje napospol šesť mesiacov. Bývalé SBD a LBD v tejto situácii využívali ustanovenie § 23 odst. 2 veta druhá BytZ a s členmi družstva uzatvárali zmluvy o zmluve budúcej, v ktorých stanovili neskoršiu dobu prevodu jednotky.

Lehota uvedená v § 23 odst. 2 BytZ bola následne predĺžená prechodným ustanovením zákona č. 103/2000 Zb., ktorý novelizoval zákon 72/1994 Zb. Uvedený zákon stanovil, že právo na uzavretie zmluvy podľa § 23 odst. 2 a 3, v prípade, že bola podaná výzva k prevodu do 30. júna 1995, je možné uplatniť do 30. júna 2010. Následne pred uplynutím tejto lehoty bol prijatý zákon č. 345/2009 Zb., ktorý novelizoval zákon 72/1994 Zb. a predĺžil lehotu k uzavretiu zmluvy o prevode týchto bytov o ďalších desať rokov. Lehota pre povinný prevod družstevných jednotiek bývalých SBD a LBD tak končí dňa 31. 12. 2020.

4.3.1.5 Ďalšie podmienky prevodov, prehlásenie vlastníka budovy

Dôležitú podmienkou prevodu družstevného bytu predstavuje prehlásenie vlastníka budovy. Prevod jednotky nie je totiž možný bez prehlásenia vlastníka budovy a jeho zápisu do katastra nehnuteľností. Týmto právnym úkonom určuje vlastník budovy priestorovo vymedzené časti budovy, ktoré sa za podmienok stanovených bytovým zákonom a v súlade so stavebným určením stanú jednotkami a spoločnými časťami domu (§ 4 odst. 1 BytZ). Následkom prehlásenia je teda bytový dom rozdelený

na jednotlivé jednotky, s ktorými je možné voľne disponovať. Jednotlivé obligatórne náležitosti prehlásenia obsahuje ustanovenie § 4 odst. 2 BytZ. Prehlásenie musí mať písomnú formu a je povinnou prílohou návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o prevode prvej jednotky v dome (§ 4 odst. 1 BytZ). Tento návrh na vklad prehlásenia do katastra nehnuteľností je povinné podať bývalé SBD alebo LBD, ktoré má povinnosť uzavrieť zmluvu o prevode bytu podľa § 23 odst. 2 a 3 BytZ. Zákon o vlastníctve bytov v ustanovení § 23 odst. 4 stanovuje, že družstvo je povinné podať uvedený návrh najneskôr do desiatich mesiacov od dňa, kedy prvý z členov družstva, ktorý má nárok na prevod bytu v budove, splnil všetky podmienky pre prevod vlastníctva podľa tohto zákona. V prípade nesplnenia tejto povinnosti družstvom však zákon nestanovuje žiadne sankcie. Zákonodarca v ustanovení § 23 odst. 4 BytZ nejasne formuluje splnenie podmienok členom družstva ako „všetky podmienky pre prevod vlastníctva bytu... podľa tohto zákona“.

J. Čáp v tejto súvislosti uvádza dve povinnosti, ktoré sú obsahom týchto podmienok. Jedná sa o povinnosť uhradiť družstvu zostatok nesplatených úverov poskytnutých družstvu v minulosti podľa ustanovenia § 24 odst. 5 BytZ a záväzok vysporiadať prostriedky určené na vysporiadanie podľa ustanovenia § 24 odst. 7 BytZ.⁶²

Odlišný názor na uvedené sporné ustanovenie zákona zastáva J. Oehm a T. Horák, ktorí zdôrazňujú nutnosť vykladať sporný pojem v súlade so zmyslom právnej úpravy a rozumieť tieto podmienky obecnjšie, ako podmienky potrebné pre uzavretie samotnej zmluvy o prevode vlastníctva. Týmito podmienkami sú tak napríklad spôsobilosť k právnym úkonom, absencia devízových obmedzení, či zahájenie príslušného správneho konania pred katastrálnym úradom atď. Podľa ich názoru úhrada záväzkov podľa § 24 odst. 5 a 7 BytZ nie je „podmienkou pre prevod vlastníctva“, a prípadné neuhradenie týchto záväzkov nie je dôvod, aby lehota pre prípravu prehlásenia nezačala plynúť. Autori tiež zdôrazňujú, že úhrada záväzkov voči družstvu nie je vecne a právne naviazaná na proces prehlásenia vlastníka budovy.⁶³

Stotožňujem sa s týmto neskôr uvedeným názorom. Myslím si, že sporné ustanovenie zákona je nutné interpretovať v širšom rámci, ako iba poukázaním na

⁶² Čáp, J. in Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, 330 - 332s

⁶³ Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 308 s.

podmienky § 24 odst. 5 a 7 BytZ. V prospech tejto úvahy svedčí aj fakt, že zákonodarca v § 23 odst. 5 BytZ už konkrétne vyžaduje splnenie podmienok § 24 odst. 5 a 7 BytZ.

Samostatnou problematikou, ktorá súvisí s prehlásením vlastníka budovy, je otázka nákladov, ktoré tým vznikajú bytovému družstvu. V praxi existujú rôzne názory na ich úhradu. Jednou z možností je úhrada týchto nákladov v rámci nákladov správy družstva. V tomto prípade však tieto príjmy družstva väčšinou nepostačujú pokryť takéto mimoriadne náklady a tak je to riešenie skôr výnimočné. Druhou možnosťou je hradenie týchto nákladov z iných hospodárskych príjmov (napr. komerčného prenájmu nebytových priestorov – za predpokladu, že nimi družstvo disponuje). Poslednou možnosťou a v praxi najčastejšou je hradenie týchto nákladov z jednorazových príspevkov členov družstva. Väčšina bývalých SBD a LBD stanovuje jediný paušálny príspevok, ktorý pokrýva náklady prehlásenia vlastníka budovy, ako aj vypracovanie zmluvy o prevode vlastníctva jednotky.⁶⁴

⁶⁴ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 171 - 173 s.

4.3.1.6. Zmluva o prevode jednotky

Zmluva o prevode vlastníckeho práva k družstevnej jednotke z vlastníctva bývalého SBD alebo LBD do vlastníctva člena - nájomcu je upravená v § 6 a § 24 BytZ. Súčasne sa jedná o zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti upravenú občianskym zákonníkom. Aplikácia občianskeho zákonníka je však obmedzená s ohľadom na zvláštnu úpravu v zákone o vlastníctve bytov iba na obecné ustanovenia o právnych úkonoch (§ 34 a nasl. ObčZ). Z tohto dôvodu sa nepoužije ani obchodný zákonník, k použitiu ktorého zvädza ustanovenie § 261 odst. 3 písm. b) ObchZ, ktoré upravuje okrem iného záväzkové vzťahy medzi členom a družstvom, pokiaľ vyplývajú z členského vzťahu v družstve.

Zmluva o bezplatnom prevode jednotky musí s ohľadom na uvedené, obligatórne obsahovať vedľa náležitostí § 43 a nasl. ObčZ, tiež obecné náležitosti § 6 odst. 1 a 2 BytZ. Je však potrebné pamätať aj na zvláštne náležitosti zmluvy podľa § 24 odst. 5, 6 a 7 BytZ, a to:

- i. záväzok nadobúdateľa uhradiť družstvu čiastku, ktorá zodpovedá nesplateným úverom s príslušenstvom poskytnutým družstvu, pripadajúcim na prevádzanú jednotku k dátumu pravidelnej polročnej splátky úveru,
- ii. prílohou zmluvy je potvrdenie banky (v dnešnej dobe Československá obchodní banka, a. s.) o splatení odpovedajúcej časti úveru s určením, ktorých jednotiek sa splátka týkala,
- iii. záväzok nadobúdateľa a družstva vzájomne vysporiadať záväzky nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu,
- iv. vzájomné vysporiadanie prostriedkov z nájomného určených na financovanie opráv a údržbu budovy, domu, prípadne jednotky, ako aj kladných zostatkov prostriedkov tvorených zo zisku bytového hospodárstva pripadajúcich na prevádzanú jednotku.

Je nutné poznamenať v tomto kontexte, že práve podmienky v ustanovení § 24 odst. 5 a 7 BytZ a ich interpretácia spôsobujú v praxi prevodov bytových jednotiek nemálo otázok ako i protichodných názorov medzi jednotlivými autormi. V ustanovení § 24 odst. 5 BytZ sa výslovne uvádza, že nadobúdateľ sa v zmluve zaväzuje uhradiť družstvu „čiastku, ktorá zodpovedá nesplateným úverom s príslušenstvom poskytnutým

družstvu, pripadajúcim na prevádzaný byt...“ Namieste je otázka, či sa jedná iba o účelový investičný úver, ktorý poskytla družstvu banka v súvislosti s financovaním družstevnej bytovej výstavby podľa § 7 a § 8 vyhlášky č. 136/1985 Zb., v znení neskorších predpisov. Pri prevodoch jednotky sa jedná o splácanie tzv. anuity, teda doposiaľ nesplatených splátok týchto investičných úverov spolu s príslušenstvom, pripadajúcimi na prevádzanú jednotku. Druhou možnosťou, ktorá v tejto súvislosti pripadá do úvahy sú iné komerčné úvery poskytnuté bankou, napr. na opravy, rekonštrukciu, zateplenie, prípadne modernizáciu budovy. T. Dvořák k tejto problematike zastáva názor, že v zmluve majú byť vysporiadané jednak zostatky nesplatených investičných úverov, ako aj iné úvery súvisiace s opravou, rekonštrukciou alebo modernizáciou budovy poskytnuté v období medzi kolaudáciou stavby a uzatvorením zmluvy.⁶⁵ Obdobne súdi J. Oehm a T. Horák, ktorí však vyjadrujú názor opatrnejšie a poukazujú, že z kontextu ustanovení je možné dovodiť, že sa predovšetkým v prípade SBD má jednať o pôvodný úver na výstavbu.⁶⁶ Tento názor podporuje znenie ustanovenia § 24 odst. 5 BytZ („... k dátumu pravidelnej polročnej splátky úveru v zmysle odst. 6). Opačný názor však zastáva J. Čáp, ktorý odmieta názor, že by sa mohlo jednať o iné komerčné úvery. Je toho názoru, že: „Použitý plurál reaguje na prípady, kedy bývalé SBD postavilo v rámci družstevnej bytovej výstavby nielen jeden dom, ale postupne i ďalší, či viac domov, a teda získalo nielen jeden účelový investičný úver na družstevnú bytovú výstavbu.“⁶⁷ Táto argumentácia je podľa môjho názoru nesprávna. Zákon predsa jasne uvádza, že ide o „úvery... pripadajúce na prevádzaný byt...“ Nemôže sa jednať o záväzok člena – nadobúdateľa uhradiť družstvu čiastku, ktorá by zodpovedala nesplateným investičným úverom s príslušenstvom v súvislosti s ďalšou výstavbou. V ďalšom kontexte J. Čáp argumentuje obdobne ako J. Oehm a T. Horák, keď poukazuje na ustanovenie § 24 odst 5 a 6 BytZ, kde sa spomína pravidelná polročná splátka stanovená pre splácanie úverov poskytnutých na družstevnú bytovú výstavbu podľa vyhlášky č. 136/1985 Zb. S týmto názorom sa dá len súhlasiť.

⁶⁵ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 177 s.

⁶⁶ Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 323 s.

⁶⁷ Čáp, J. in Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, 381s

Súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva jednotky je tiež „záväzok nadobúdateľa a družstva vzájomne vysporiadať záväzky nadobúdateľa vo vzťahu k družstvu.“ Jedná sa nesporne o kuriózne ustanovenie v zákone. Zákonodarca tu vyžaduje vzájomné vysporiadanie záväzkov nadobúdateľa a družstva, a vzápätí v poslednej časti vety iba vysporiadanie nadobúdateľa voči družstvu, nie opačne. Navyše posledná veta § 24 odst. 5 BytZ znie: „Vlastníctvo k jednotke prechádza až po splnení tohto záväzku.“ V tomto prípade je stanovená suspenzívna podmienka, ktorá tiež umožňuje rôzny výklad. Domnievam sa, že uvedené ustanovenie je možné vyložiť tak, že súčasťou zmluvy o prevode jednotky podľa poslednej časti prvej vety § 24 odst. 5 BytZ je zmluvný záväzok nadobúdateľa k vysporiadaniu záväzkov voči družstvu. I keď vysporiadanie družstva voči členovi – nadobúdateľovi jednotky nie je z povahy veci vylúčené. Som toho názoru, že zákonodarca nevhodne formuloval práve zámer vysporiadania záväzkov nadobúdateľa voči družstvu. Pri posúdení prechodu vlastníctva sa dá súhlasiť s názorom J. Oehma a T. Horáka, ktorí tvrdia, že vlastníctvo jednotky prechádza pri splnení záväzku člena voči družstvu. Podľa ich názoru: „Nebolo by logické, aby prechod vlastníctva bol závislý na splnení záväzku družstva, pokiaľ by sa zistil jeho dlh voči nadobúdateľovi. Nezaplatením svojho záväzku... by družstvo mohlo oddialiť aj na niekoľko rokov prevod vlastníctva jednotky, a to aj v prípade, že by člen – nadobúdateľ všetky svoje záväzky splnil.“⁶⁸ Citovaní autori sa v tejto súvislosti domnievajú, že s ohľadom na znenie zákona, ktorý hovorí iba o splnení „tohto záväzku“, a nie „týchto záväzkov“, bude prechod vlastníctva závislý práve iba na uvedenom splnení záväzku člena voči družstvu. I keď jednoznačná odpoveď na túto nepochybne nie šťastnú formuláciu právnej normy v zákone nie je jednoduchá, domnievam sa, že k prechodu vlastníckeho práva k jednotke dôjde až po nadobúdateľovom uhradení nesplatenej časti investičného úveru s príslušenstvom ako aj vysporiadaní záväzkov nadobúdateľa k družstvu. Obdobný názor uvádza aj T. Dvořák, ktorý však požaduje navyše tiež uhradenie nesplatenej časti iného úveru poskytnutého na opravy a údržbu budovy alebo domu.⁶⁹ J. Zítka v tejto súvislosti podáva nasledovný záver: „Zákonodarca mal na mysli akýkoľvek záväzok v tomto ustanovení uvedený, a teda aj oba.“⁷⁰

⁶⁸ Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 324 s.

⁶⁹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 182 s.

⁷⁰ Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy. 14/2010, 503 s

Súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva jednotky musí byť aj vzájomné vysporiadanie finančných prostriedkov medzi družstvom a členom (§ 24 odst. 7 BytZ). Jedná sa jednak o vzájomné vysporiadanie prostriedkov určených na financovanie opráv a údržby budovy, prípadne domu a jednotky. Tieto prostriedky sa tvoria z nájomného za byty a sú účelovo určené práve na financovanie opráv a údržbu domu. Jednak vysporiadanie kladných zostatkov prostriedkov tvorených zo zisku bytového hospodárstva, ktoré pripadajú na prevádzanú jednotku. Týmto vysporiadaním sa rozumie vyrovnanie nevyčerpaných zostatkov ako aj nedoplatkov zo strany nadobúdateľa. Pričom vysporiadať je možné iba dlhy splatné. V rámci vysporiadania je však vylúčené stanoviť podiel člena na prípadnej strate družstva, nakoľko člen družstva za jeho záväzky nezodpovedá (dá sa dovodiť z § 222 odst. 1 veta druhá ObchZ) a neručí (§ 222 odst. 2 veta prvá ObchZ).

K otázke prípadnej absencie vysporiadania podľa § 24 odst. 7 BytZ v zmluve o prevode a jeho následkoch sa vyjadril postupne aj Najvyšší súd a Ústavný súd ČR v prípade, ktorý sa týkal družstva Kavčí skála Říčany. Najvyšší súd sa vyjadril, že: „Zmluva o prevode vlastníctva bytovej jednotky z vlastníctva družstva, ktorej súčasťou nie je vzájomné vysporiadanie prostriedkov určených na financovanie opráv a údržby budovy, prípadne domu a jednotky a ďalej prostriedkov tvorených zo zisku bytového hospodárstva pripadajúceho na prevádzanú jednotku (§ 24 odst. 7 zákona č. 72/1994 Zb., v znení neskorších predpisov), je neplatná (§ 39 občianskeho zákonníka).“⁷¹ Ústavný súd však následne vyslovil pomerne prekvapivý záver, podľa ktorého aj v tých prípadoch, kedy zmluva neobsahuje obligatórne vysporiadanie podľa § 24 odst. 7 BytZ, nie je daný dôvod neplatnosti tejto zmluvy, nakoľko sa podľa tvrdenia Ústavného súdu nejedná o esenciálnu náležitosť právneho úkonu.⁷²

⁷¹ Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 25. 3. 2003 sp. zn. 29 Odo 560/2004, publikovaný v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk NS v č. 1/2004 pod č. 8

⁷² Nález Ústavného súdu zo dňa 6. 5. 2004, sp. zn. III. ÚS 258/2003, dostupný na : www.usoud.cz

4.3.1.7. Sankcie v prípade nesplnenia povinnosti družstva k prevodu

Novelizácia zákona č. 72/1994 Zb. prevedená zákonom č. 345/2009 Zb. mimo iné doplnila ustanovenie § 23 zákona o odstavce 5. Platenie pokuty bytovým družstvom v prípade, že zmluva o prevode vlastníctva jednotky podľa § 23 odst. 2 BytZ nebola uzavretá z dôvodov na strane družstva, je teda ustanovením novým.

Podmienkami vzniku nároku člena družstva – nájomcu na pokutu je, že člen, ktorý má nárok na prevod jednotky podal riadne a včas výzvu podľa § 23 odst. 2 BytZ a splnil všetky svoje záväzky voči družstvu vrátane uhradenia čiastok podľa § 24 odst. 5 a 7 BytZ (uhradiť ich musí pred uzavretím zmluvy o prevode), a súčasne písomne vyzval družstvo k uzavretiu zmluvy (nejde o výzvu k prevodu podľa § 23 odst. 2 BytZ, ale o výzvu k uzavretiu už konkrétnej zmluvy o prevode vlastníctva jednotky). Bývalé SBD alebo LBD, ktoré nesplní svoju kontraktnú povinnosť podľa § 23 odst. 2 BytZ ani do desiatich mesiacov od dňa písomnej výzvy oprávneného člena, ktorý splnil vyššie uvedené podmienky, je povinné tomuto členovi zaplatiť pokutu vo výške 100 Kč za každý začatý deň omeškania. Zákon v tejto súvislosti navyše vyžaduje, aby neuzavretie predmetnej zmluvy nespôsobil oprávnený člen družstva. Teda prípad, kedy družstvo je pripravené zmluvu uzavrieť, ale k jej uzavretiu nedôjde z dôvodov na strane oprávneného člena družstva.

Na prvý pohľad sa ustanovenie § 23 odst. 5 BytZ javí ako vhodná úprava, ktorá chráni oprávneného člena bytového družstva pre prípad priesťahov pri uzatváraní zmlúv pri prevode vlastníctva jednotiek. Problematickosť tejto úpravy spočíva v tom, že môže nastať situácia, kedy túto družstvom zaplatenú pokutu budú musieť družstvu nahradiť ako stratu družstva členovia, ktorí mali z pokuty prospech. Teoreticky sa jedná o situáciu, ak je bytové družstvo vlastníkom jednej budovy, v ktorej nastane situácia očakávaná v § 23 odst. 5 BytZ.⁷³

⁷³ Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 309 s.

4.4 Prevody vlastníckeho práva k družstevným jednotkám v „ostatných družstvách“

Ako bolo uvedené už v úvode tejto kapitoly, zákon č. 72/1994 Zb. rozlišuje medzi povinnými prevodmi vlastníckeho práva k jednotkám v bývalých SBD a LBD (úprava v § 23 a nasl. BytZ) a prevodmi v ostatných bytových družstvách (investorské, privatizované), na ktoré sa nevzťahuje zákonná kontraktčná povinnosť. Sú teda svojou povahou dobrovoľné. Záleží iba na bytovom družstve, či k prevodu pristúpi alebo nie.

Tieto prevody sa uskutočňujú podľa obecnej právnej úpravy prevodu vlastníctva jednotky § 6 BytZ, ktorý upravuje náležitosti zmluvy o prevode a § 22 BytZ. Ostatné bytové družstvá sú obmedzené pri prevode jednotky tiež povahou absolútnym ustanovením § 23 odst. 1 BytZ, podľa ktorého nadobúdateľom jednotky môže byť iba nájomca – člen družstva. Skutočnosť, že sa na nepovinné prevody nevzťahujú ustanovenia § 23 odst. 2 a nasl. BytZ a obdobne § 24, § 25 a § 26 má vplyv, že v ich prípade sa neuplatní zásada o bezplatnosti týchto prevodov. Obdobne je odlišne upravené následné vysporiadanie majetkovej účasti člena v družstve ako aj samotné trvanie členstva v družstve (k tejto problematike viď kapitolu 3).

Ďalej platí, že tieto bytové družstvá musia dodržiavať obmedzenia z kúpnych zmlúv, či iných zmlúv uzavretých v súvislosti so získaním bytovej budovy (napr. predkupné právo). V ich prípade sa splácanie bankových úverov riadi obecnou právnou úpravou, respektíve uzavretou úverovou zmluvou. Banka nie je povinná prijať predčasné splátky úveru, prípadne môže uplatniť sankcie za jeho predčasné splatenie. Prípadná štátna podpora poskytnutá v súvislosti s výstavbou sa riadi ustanoveniami zvláštnych zákonov (napr. zákon č. 378/2005 Zb.) Pre rozhodovanie ohľadom dobrovoľných prevodov platí ustanovenie § 239 odst. 4 písm i) ObchZ, ktoré do pôsobnosti členskej schôdze zveruje rozhodovanie o majetkových dispozíciách s nehnuteľnosťami, v ktorých sú byty. V praxi platí, že sa s členmi družstva uzatvára k prevodu vlastníckeho práva k jednotke buď darovacia zmluva alebo kúpna zmluva.⁷⁴

⁷⁴ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 313 - 314 s.

4.5 Špecifiká prevodov družstevných bytov v nadstavbách a vstavbách

Obecne sa dá problematika nadstavieb a vstavieb na budovách rozdeliť časovo na obdobie, kedy v rámci DKBV boli budované byty formou nadstavieb a vstavieb na bytových budovách vo vlastníctve tretích osôb a obdobie novej výstavby po zastavení programu DKBV, kedy bytové družstvá (SBD) po väčšinou volili formu nadstavieb a vstavieb budovaných na už existujúcich družstevných bytových budovách. V tejto časti práce sa budem zaoberať prvou menovanou formou výstavby a predovšetkým problematikou a špecifikami prevodov týchto družstevných bytov.

Uvedené byty boli budované na budovách vo vlastníctve socialistických organizácií, po väčšinou vo vlastníctve okresných podnikov bytového hospodárstva. Problematika nedostatočnej právnej úpravy týchto právnych vzťahov, kedy člen družstva užíval byt iba na základe jeho pridelenia zo strany SBD (nevlastníka), pričom jeho právny vzťah k vlastníkovi samotnej budovy nebol vôbec upravený, dlhé roky kulminovala a naplno sa prejavila po roku 1989. Túto situáciu čiastočne vyriešilo až zákonné opatrenie predsedníctva Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Zb., ktoré novelizovalo zákon č. 42/1992 Zb. Ustanovenie § 28d odst. 1 TransfZ stanovilo, že pokiaľ boli v rámci družstevnej bytovej výstavby vybudované byty, na ktoré bola poskytnutá finančná, úverová a iná pomoc formou nadstavieb a vstavieb do existujúcich budov, bez toho, aby sa budova stala predmetom podielového spoluvlastníctva družstva a pôvodného vlastníka budovy, zriaďuje sa dňom účinnosti zákonného opatrenia (23. 6. 1992) v prospech družstva, respektíve jeho právneho nástupcu na budove vecné bremeno podľa § 151n a nasl. ObčZ. Vlastníka budovy ustanovenie § 28d odst. 1 TransfZ navyše obmedzilo nasledovným spôsobom:

- i. pre nájomné vzťahy k bytom získaným nadstavbou, prípadne vstavbou platí ustanovenie občianskeho zákonníku o nájme družstevného bytu,
- ii. družstvo alebo jeho právny nástupca má k týmto bytom práva a povinnosti prenajímateľa, za predpokladu, že nie je medzi nimi a vlastníkom budovy dohodnuté inak,
- iii. pre stanovenie nájomného z týchto bytov platia predpisy o spôsobe výpočtu nájomného v bytoch stavebných bytových družstiev,

- iv. nájomné z týchto bytov platí nájomca družstvu alebo jeho právnomu nástupcovi; úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca vlastníkovi budovy, prípadne inej osobe.

Čo sa týka náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva zriadením vecného bremena, ustanovenie § 28d odst. 2 TransfZ stanovilo, že za náhradu sa považuje zhodnotenie budovy touto nadstavbou alebo vstavbou, pokiaľ boli dodržané príslušné predpisy ohľadom poskytnutia finančnej, úverovej a inej pomoci.

Predtým ako prejdem k samotnej problematike úpravy prevodov, ešte krátka poznámka k právnej povahe tohto vecného bremena. Predovšetkým sa jedná o vecné bremeno „in rem“, ktoré zaťažuje určitú budovu. Táto skutočnosť má nasledovné následky. V prípade prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k budove, nemá táto skutočnosť žiadne právne účinky vo vzťahu k existencii a obsahu vecného bremena. V prípade premeny vlastníctva budovy na vlastníctvo jednotiek, zanikne síce zaťaženie celej budovy vecným bremenom, nastane však prechod vecného bremena, ktoré následne zaťažuje jednotku, vytvorenú v rámci družstevnej nadstavby alebo vstavby.⁷⁵ Problematiku vecného bremena a prevodov nadstavbových bytov upravuje ďalej § 27 BytZ.

Úvodom k samotným prevodom nadstavbových bytov je potrebné zdôrazniť, že na tieto prevody sa vzťahuje rovnako ako na prevody popísané v predchádzajúcich častiach tejto práce zákonná ochrana člena – nájomcu, ktorý je fyzickou osobou podľa § 23 odst. 1 BytZ (viď § 27 odst. 3 posledná veta BytZ). Nadstavbový byt teda môže byť prevedený iba do vlastníctva tohto člena – nájomcu bytu. Súčasne si treba uvedomiť, že bytové družstvo nie je vlastníkom predmetných budov, tým je iná osoba. Táto skutočnosť výrazne modifikuje celú situáciu ohľadom prevodov týchto nadstavieb ako aj možnosti jej riešenia. Je potrebné odlišovať jednak situáciu, kedy medzi vlastníkom budovy a bývalým SBD došlo k premene vlastníctva budovy tretej osoby a vecného bremena bytového družstva na podielové spoluvlastníctvo budovy bez vecného bremena. V tomto prípade by následne po prehlásení vlastníka budovy, prebiehal prevod nadstavbového bytu podľa obecnej úpravy § 23 a nasl. BytZ. T. Dvořák však upozorňuje aj na určité úskalía tohto riešenia pre samotného vlastníka

⁷⁵ Dvořák, T. Řešení právních vztahů k družstevním nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob. AD NOTAM 4/2007, Nakladatelství C. H. Beck, 2007, s. 98

budovy, nakoľko bytové družstvo sa môže v tejto situácii domáhať následného zrušenia podielového spoluvlastníctva rozhodnutím súdu a jeho vysporiadania premenou na vlastníctvo jednotiek podľa § 5 odst. 2 BytZ.⁷⁶

V prípade, ak nedôjde k uzavretiu dohody o podielovom spoluvlastníctve medzi vlastníkom budovy a bývalým SBD, uplatní sa pre prevádzanie týchto prevodov § 27 BytZ. Podľa ustanovenia § 27 odst. 1 BytZ totiž platí nasledovné: „Pokiaľ boli v družstevnej bytovej výstavbe budované byty, na ktoré bola poskytnutá finančná, úverová a iná pomoc podľa predpisov o finančnej a úverovej pomoci družstevnej bytovej výstavbe formou nadstavieb a vstavieb do súčasných budov, bez toho, aby sa budova stala predmetom podielového spoluvlastníctva družstva a pôvodného vlastníka budovy, a je prevádzaný byt v tejto budove, ktorého sa týka vecné bremeno vzniknuté podľa zvláštnych predpisov, platí pre nadobudnutie týchto bytov do vlastníctva podľa tohto zákona primerane ustanovenie § 24 odst. 6, 7 a 9 a § 26. Ustanovenie § 23 platí obdobne.“ Riešenie tejto situácie spočíva za každých okolností v samotnej vôli vlastníka budovy previesť členovi družstva do vlastníctva dotknutý nadstavbový byt. Člen družstva a ostatne ani samotné bytové družstvo k tomu nemôžu vlastníka budovy nijako prinútiť. V prípade, ak sa vlastník budovy rozhodne vydať prehlásenie vlastníka budovy a vymedziť jednotlivé jednotky, môže následne previesť jednotku na člena – nájomcu podľa ustanovenia § 27 odst. 2 BytZ. Prevádzajúci je povinný o prevode bytu upovedomiť družstvo oprávnené z vecného bremena. Na druhej strane nadobúdateľ jednotky je povinný uhradiť družstvu čiastku, ktorá zodpovedá nesplatenému úveru s príslušenstvom poskytnutému družstvu, pripadajúcu na prevádzaný byt k dátumu pravidelnej polročnej splátky úveru. Nakoľko účastníkom zmluvy o prevode vôbec nemusí byť bytové družstvo (zmluva iba medzi vlastníkom budovy a členom), zrejme sa v tomto prípade nevyžaduje potvrdenie banky o splatení tohto úveru podľa ustanovenia § 24 odst. 6 BytZ. Opačná je situácia v prípade trojstrannej zmluvy, účastníkom ktorej je aj bývalé SBD. Nadobúdateľ je povinný uhradiť bytovému družstvu ďalej čiastku štátneho príspevku vypočítaného podľa § 26 odst. 6 BytZ. To neplatí, ak ide o prevod jednotky do vlastníctva fyzickej osoby – nájomcu bytu, ktorého nájomný vzťah vznikol po splatení členského vkladu týmto nájomcom, prípadne jeho právnym predchodcom.

⁷⁶ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 286 - 287 s.

Konečne nadobúdateľ je povinný sa s bytovým družstvom vysporiadať podľa ustanovenia § 24 odst. 7 BytZ, teda v vzájomne vysporiadať prostriedky z nájomného a kladne zostatky prostriedkov tvorených zo zisku bytového hospodárstva, pripadajúce na prevádzanú jednotku. Vecné bremeno zaniká nadobudnutím vlastníctva k bytu, prípadne sa obmedzuje v rozsahu odpovedajúcom prevádzanému bytu (§ 27 odst. 3 veta prvá BytZ). Čo sa týka zániku členstva nadobúdateľa v bytovom družstve, to zaniká spôsobom podľa § 24 odst. 9 BytZ a následne je nutné vzájomné majetkové vysporiadanie podľa § 24 odst. 10 BytZ.

V prípade prevodov bytov v družstevných nadstavbách a vstavbách podľa § 27 odst. 2 BytZ sa autori ⁷⁷ zhodujú, že najvhodnejším riešením je uzatvorenie trojstrannej zmluvy medzi vlastníkom jednotky (prevodcom), členom – nájomcom nadstavbového družstevného bytu (nadobúdateľom) a bytovým družstvom (oprávneným z vecného bremena).

Rovnaká názorová zhoda autorov však neplatí v otázke, či tieto prevody jednotiek majú byť bezúplatné alebo za úplatu. T. Dvořák vyjadruje názor, že: „vlastník budovy je obmedzený iba potiaľ, že ak sa rozhodne previesť jednotku, musí ju previesť buď členovi – nájomcovi alebo osobe oprávnenej z vecného bremena, na ktorú vecné bremeno prešlo ex lege. Môže však požadovať za jednotku cenu, ktorá môže byť tržná alebo znížená, môže prevod previesť aj bezplatne (k čomu však nemôže byť donucovaný). Pritom však nemôže požadovať žiadne kompenzácie toho, čo vynaložil na údržbu budovy alebo jednotky, pretože udržiaval svoju nehnuteľnosť...“ ⁷⁸ Rovnako aj A. Zítek zaujal stanovisko, že nárok na bezúplatný prevod nevzniká. ⁷⁹ J. Oehm a T. Horák vychádzajú z odkazu na primeranú aplikáciu § 24 odst. 9 BytZ a uvádzajú, že prevod vlastníckeho práva k bytu v družstevnej nadstavbe alebo vstavbe podľa § 27 odst. 2 BytZ by mal byť bezplatný. Tento záver ďalej konkretizujú nasledovne: „Bezplatnosť sa však vzťahuje iba na jednotku (byt). Vlastník budovy by mohol požadovať určitú čiastku ako cenu stanoveného podielu nadobúdateľa na spoločných

⁷⁷ Napr. Čáp, J. in Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, 439 s., prípadne Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 287 s. alebo Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 353 s.

⁷⁸ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 288 s.

⁷⁹ Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastníctví. Právní rozhledy. 14/2010, 503 s

častiach domu. Mala by však byť odpočítaná čiastka, ktorú člen družstva – nadobúdateľ jednotky vynaložil práve na opravy, či úpravy spoločných častí.“⁸⁰ Treba podotknúť, že rovnaký názor ako uvedení dvaja autori zastáva vo svojej publikácii aj J.Čáp.⁸¹

V prípade uvedenej bezplatnosti týchto prevodov spojenej s určitým vyrovnaním, ktoré musí nadobúdateľ poskytnúť vlastníkovi budovy v súvislosti s jej opravami, či úpravami mi nie je jasné, z akého právneho titulu by vlastník budovy mohol toto finančné vyrovnanie požadovať. V každom prípade, vyriechnúť jednoznačný záver pri tejto problematike je vskutku komplikované. Prikláňam sa však skôr k skupine názorov, že bezplatnosť týchto prevodov zo zákona nevyplýva. Treba však povedať, že v prípade komerčnej ceny, ktorú prípadne požaduje vlastník budovy, môže byť pre člena – nájomcu bytu táto situácia často finančne neriešiteľná. Na druhej strane, treba reflektovať aj postavenie vlastníka budovy, ktorý akoby mal (má) často po mnohé roky „v rukách“ akoby holé vlastníctvo (*nuda proprietas*), kedy navyše postavenie prenajímateľa bytu má družstvo a aj samotné zhodnotenie stavby nadstavbou alebo stavbou môže byť v niektorých prípadoch otázne.

⁸⁰ Oehm, J., Horák, T., in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 353 s.

⁸¹ Čáp, J. in Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, 446 s.

5. Krátky pohľad na právnu úpravu prevodov družstevných bytov po rekodifikácii súkromného práva

Historicky nová právna úprava družstiev nadväzuje predovšetkým na zákon č. 70/1873 R. z., o zárobkových a hospodárskych spoločnostiach (ten v novelizovanom znení platil až do roku 1954). Úprava tiež prihliada k nariadeniu Rady ES/EU č. 1435/2003 o štatúte európskej družstevnej spoločnosti. Nová právna úprava rešpektuje princíp, podľa ktorého bude nový občiansky zákonník povahy *lex generalis* pre české súkromné právo a obecná právna úprava právnických osôb bude povahy podpornej aj pre družstvá. Treba poznamenať, že pri tvorbe novej právnej úpravy bolo prihliadané aj k názorom právnej teórie, ako aj k stanoviskám predstaviteľov českého družstevného hnutia.

Právna úprava bytových družstiev, ktorá je v súčasnosti rozptýlená medzi občiansky a obchodný zákonník, bude po novom upravená jednotne v zákone o obchodných korporáciách. Naďalej však zostane zachovaný model, že právna úprava bytových družstiev zohľadňuje iba tú úpravu, ktorá nie je upravená v rámci obcejnej úpravy družstiev.⁸²

Problematickou sa javí situácia, ktorá by mala nastať po zrušení zákona č. 72/1994 Zb., a to k 1. 1. 2014. Nový občiansky zákonník upravuje problematiku bytového vlastníctva predovšetkým v oddieli nazvanom „bytové spoluvlastníctvo“. Toto označenie vyjadruje hlavne sociálny a hospodársky účel úpravy, ktorým je predovšetkým zaistenie práva užívať a požívať priestorovo vyčlenenú časť domu, teda práva odvodeného od vlastníctva jednotky.⁸³ Zákon v tomto oddieli obsahuje v § 1186 až § 1188 zvláštne ustanovenia o prevode jednotky. Nedostatkom tejto úpravy je však absencia akejkoľvek zmienky o špecifikách prevodov jednotiek bytových družstiev, a to predovšetkým prevodov „povinných“. Pritom s ohľadom na zákon č. 345/2009 Zb., ktorý novelizoval zákon 72/1994 Zb. a predĺžil lehotu k uzavretiu zmluvy o prevode týchto bytov o ďalších desať rokov (končí dňa 31. 12. 2020), je deficit tejto úpravy

⁸² Vláda ČR. Důvodová zpráva k návrhu zákona o obchodních korporacích.[online] <http://obcanskyzakonik.justice.cz>, s. 184 - 185 [cit. 18. 03. 2012]

⁸³ Vláda ČR. Důvodová zpráva k Vládnímu návrhu občanského zákoníku.[online] <http://obcanskyzakonik.justice.cz>, s. 878 [cit. 18. 03. 2012]

vcelku zarážajúci. Navyše domnievam sa, že sa nejedná v budúcnosti o krátkodobý proces. Podľa môjho názoru aj v budúcnosti bude potrebné vyššie uvedenú lehotu k prevodom opätovne predĺžiť.

Pred časom sa k návrhu Nového občianskeho zákonníku vyjadril J. Zatočil, ktorý zastával myšlienku ponechať v platnosti niektoré ustanovenia zákona č. 72/1994 Zb., mimo iné aj ustanovenia § 23 až § 28 BytZ, prípadne ich premietnuť do prechodných ustanovení nového občianskeho zákonníka alebo do samotného sprievodného zákona, pričom by neboli menené podmienky pre oprávnených členov, ako aj podmienky pre povinné bytové družstvá. Rovnako by nemala byť menená premlčacia lehota stanovená do roku 2020. Ide teda o problematiku tzv. povinných bezplatných prevodov jednotiek z vlastníctva bývalých SBD a LBD (prípadne ich právnych nástupcov), vzťahy k poskytnutému zvýhodnenému úveru (vyhláška č. 136/1985 Zb.), ako aj súvisiacu problematiku špeciálnej úpravy zániku členstva a vysporiadacieho podielu v súvislosti s povinnými prevodmi jednotiek, otázky vecných bremien v prípade nadstavieb a vstavieb na budovách tretích osôb, a iné.⁸⁴ V tejto súvislosti treba poznamenať, že zákonodarca ani jednu z týchto možností neučinil.

Teoreticky by táto problematika mohla byť riešená aj formou nariadenia vlády, teda podzákonného právneho predpisu, ktorý vydáva vláda v súlade s čl. 78 Ústavy ČR. Je však dôležité si uvedomiť, že nariadenie je právny predpis, ktorý vydáva k tomu zmocnený orgán verejnej správy alebo vláda k prevedeniu zákona. Vláda k vydaniu nariadenia pritom nepotrebuje zmocnenie v bežnom zákone, má sa za to, že tzv. generálne zmocnenie poskytuje už samotná Ústava v čl. 78. Vláda však nariadením nesmie prekročiť medze zákona, teda upravovať to, čo zákon vôbec nerieši, nemôže ďalej stanovovať nové povinnosti, ktoré zo zákona nevyplývajú, môže ich iba konkretizovať. Zmocnenie, ktoré v tomto prípade nie je *conditio sine qua non* vydania nariadenia vlád, má skôr prípadne iba povahu upozornenia, že vláda niečo môže upraviť, výnimočne odlišne od zákona (zákon však odlišnosť musí stanoviť).⁸⁵ V tejto súvislosti by sa dala hľadať opora zrejme v § 1188 odst. 1 nového občianskeho zákonníka. Podľa môjho názoru najvhodnejšie riešenie tejto situácie predstavovalo zahrnúť príslušné ustanovenia do prechodných ustanovení nového občianskeho

⁸⁴ Zatočil, J., Bytové družstevnictví nemlčí. Svaz českých a moravských bytových družstev [online]. <http://www.scmdb.cz/bytove-druzstevnictvi-nemlci> [cit. 18. 3. 2012]

⁸⁵ Sládeček, V. Obecné správní právo. 2. Vydání, Praha : ASPI – Wolters Kluwer, 2009, 56 – 59 s.

zákonníka. Riešenie situácie cestou nového zákona môže byť aj s ohľadom na históriu zákona o vlastníctve bytov, teda konkrétne jeho mnohopočetné novelizácie opäť predmetom mnohých diskusií a protichodných názorov.

Záver

Bytové družstvá majú v Českej republike dlhú tradíciu. Predstavujú jednu zo štandardných foriem vlastníctva bytov a dôležitú formu, ktorá slúži k uspokojovaniu bytových potrieb ľudí.

Je nutné však poznamenať, že iba málo družstiev sa po ukončení družstevnej komplexnej bytovej výstavby pustilo po roku 1992 opäť do novej výstavby bytov. Dôvod je prostý, bytové družstvá dnes najviac trápí nedostatok financií nielen na ďalšiu výstavbu, ale aj na udržiavanie súčasného bytového fondu a prípadne odstraňovanie nedostatkov predošlej panelovej výstavby, predovšetkým z obdobia vrcholiacej DKBV. Družstevnú bytovú výstavbu tak v posledných rokoch vyjadruje predovšetkým forma družstevných nadstavieb a vstavieb na existujúcich družstevných budovách. Významnú formou pomoci pritom predstavuje aj spolupráca so samosprávou a finančná podpora zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Všetky tieto skutočnosti v spojení s finančnou účasťou členov družstiev môžu znamenať, že sa aspoň niektoré bytové družstvá v budúcnosti opäť vrátia k pôvodnému účelu a vlastne aj zmyslu bytového družstevníctva.⁸⁶ Teda uspokojovaniu potrieb bývania, často ľudí, ktorí by inak nemali finančné prostriedky na kúpu bytu do osobného vlastníctva. Pozitívum v tomto obrate predstavuje aj legislatíva v podobe zákona č. 378/2005 Zb. o podpore výstavby družstevných bytov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý zreteľne naznačuje aj záujem štátu na podpore formy družstevného vlastníctva.

V budúcnosti bude nepochybne dôležité dokončenie prevodov vlastníctva družstevných jednotiek podľa § 23 odst. 2 a nasl. BytZ, teda tých, na ktoré existuje pri splnení zákonných podmienok nárok členov družstiev ex lege. V tomto ohľade bolo dôležité aj predĺženie premlčacej lehoty k týmto povinným prevodom jednotiek, ktorá končí dňa 31. 12. 2020. Domnievam sa však, že v budúcnosti bude nevyhnutné jej opätovné predĺženie.

K napĺňaniu zmyslu bytového družstevníctva je popri nutnom finančnom zabezpečení výstavby potrebná aj prehľadná a obecnne zrozumiteľná právna úprava. V tomto kontexte vnímam ako pozitívum jednotnú právnu úpravu bytových družstiev

⁸⁶ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 326 s.

v novom zákone o obchodných korporáciách (účinný od 1. 1. 2014). Tá súčasná je totiž roztrieštená medzi občianskym a obchodným zákonníkom. Nepochybne sa bude musieť zákonodarca v blízkej budúcnosti vysporiadať aj s právnou úpravou v súčasnosti obsiahnutou v zákone č. 72/1994 Zb., ktorý bude k 1. 1. 2014 zrušený, a treba podotknúť, že v časti prevodov jednotiek bytových družstiev takpovediac bez náhrady. Právna úprava, ktorú obsahuje nový občiansky zákonník a nový zákon o obchodných korporáciách je v tomto ohľade bezpochyby nedostatočná.

Zoznam skratiek

I. Skratky právnych predpisov

- BytZ** zákon č. 72/1994 Zb., ktorým sa upravujú niektoré spoluvlastnícke vzťahy k budovám a niektoré vlastnícke vzťahy k bytom a nebytovým priestorom a dopĺňujú niektoré ďalšie zákony (zákon o vlastníctve bytov), v znení neskorších predpisov
- MajČR** zákon č. 219/2000 Zb., o majetku Českej republiky a jej vystupovaní v právnych vzťahoch, v znení neskorších predpisov
- ObčZ** zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov
- ObchZ** zákon č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov
- TransfZ** zákon č. 42/1992 Zb., o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách, v znení neskorších predpisov

II. Iné skratky

- DKBV** družstevná komplexná bytová výstavba
- LBD** ľudové bytové družstvo
- SBD** stavebné bytové družstvo

Použitá literatura

Knihy:

Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006

Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009

Eliáš, K., Pokorná, J., Dvořák, T. Kurs obchodního práva. Obchodní společnosti a družstva. 6.vyd. Praha : C. H. Beck, 2010

Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2010

Helešic, F. Příručka pro družstevníky, 1. Vydání. Praha: Družstevní asociace ČR, 2003

Helešic, F. Družstevní právo v kostce. 1. Vydání. Praha: EUROLEX BOHEMIA a.s., 2006

Lébl, F., Bytové družstevnictví z pohledu jeho vývoje a transformace, in Němcová, L. a kol. Vybrané kapitoly z českého družstevnictví. Praha : Družstevní asociace ČR, 2001

Pelikanová, I., Černá, S. a kol. Obchodní právo. Společnosti obchodního práva a družstva. II. díl, 1. Vydání. Praha : ASPI - Wolters Kluwer, 2006

Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva, Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004

Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytu. Brno : Computer Press, 2006

Sládeček, V. Obecné správní právo. 2. Vydání, Praha : ASPI – Wolters Kluwer, 2009

Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné. II. a III. Díl, 5. Vydání. Praha : ASPI - Wolters Kluwer, 2009

Komentáře k zákonům:

Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009

Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011

Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník. Komentář., 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008

Časopisecká literatura:

Dvořák, T. Řešení právních vztahů k družstevním nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob. AD NOTAM 4/2007, Nakladatelství C. H. Beck, 2007

Dvořák, T. Dvě otázky související s převody bytů nebytových prostor do vlastnictví členů družstev. Bulletin Advokacie 2/2003

Dvořáková Závodská, J. Družstevní byt či bytová jednotka ve vlastnictví. Právní fórum. 6/2010

Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy 14/2010

Pauldura, L. K odúmrti členského podílu v bytovém družstvu, Právní rozhledy 8/2011

Internet:

Zatočil, J., Bytové družstevnictví nemlčí. Svaz českých a moravských bytových družstev [online]. <http://www.scmdbd.cz/bytove-druzstevnictvi-nemlci>

Vláda ČR. Důvodová zpráva k návrhu zákona o obchodních korporacích.[online] <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

Vláda ČR. Důvodová zpráva k Vládnímu návrhu občanského zákoníku.[online] <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

Právne predpisy:

Zákon č. 1/1993 Zb., Ústava České republiky, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 2/1993 Zb., Listina základných práv a slobôd, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 42/1992 Zb., o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 72/1994 Zb., ktorým sa upravujú niektoré spoluvlastnícke vzťahy k budovám a niektoré vlastnícke vzťahy k bytom a nebytovým priestorom a dopĺňujú niektoré ďalšie zákony (zákon o vlastníctve bytov), v znení neskorších predpisov

Zákon č. 219/2000 Zb., o majetku České republiky a jej vystupovaní v právnych vzťahoch, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 378/2005 Zb., o podpore výstavby družstevných bytov, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 219/1995 Zb., devízový zákon, v znení neskorších predpisov

Nový občiansky zákonník

Zákon o obchodných korporáciách

Obchodní zákoník (vládní návrh zákona). Praha: Prospektrum, 1991

Judikatúra:

Nález Ústavného súdu zo dňa 3. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 118/2000

Nález Ústavného súdu zo dňa 2. 11. 2010, sp. zn. IV. ÚS 362/2010

Nález Ústavného súdu zo dňa 4. 2. 1999, sp. zn. IV. ÚS 460/98

Nález Ústavného súdu zo dňa 6. 5. 2004, sp. zn. III. ÚS 258/2003

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 30.06.2010, sp. zn. 29 Cdo 2004/2009

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 4. 5. 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/99

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 29. 1. 2008 sp. zn. 28 Cdo 5181/2007

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 9. 2. 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2008

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 26. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3088/2009

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 14. 11. 2002, sp. zn. 31 Cdo 2428/2000

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 21. 4. 2005, sp.zn. 22 Cdo 630/2005

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 8. 1. 2008, sp. zn. 29 Odo 834/2006

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 26. 1. 2005, sp. zn. 29 Odo 428/2004

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 26. 7. 2007, sp. zn. 29 Odo 1408/2005

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 25. 3. 2003 sp. zn. 29 Odo 560/2004

Uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 25. 3. 2008, sp. zn. 29 Odo 983/2006

Uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2290/2011

Uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 29. 07 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/1999

Uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 22. 10. 2009, sp. zn. 20 Cdo 3672/2007

Správa Najvyššieho súdu ČR o rozhodovaní súdov o užívaní družstevných bytov zo dňa 24. 6. 1983, sp. zn. Cpj 182/82

Abstract

The diploma thesis deals with contemporary legislation of housing co-operative as one of the most frequent type of flat ownership in the Czech Republic. The housing co-operatives represent legal entities that meet the housing needs of more than 1.5 millions people in the Czech Republic. Therefore, undoubtedly, the legal aspects of the housing cooperatives became a much discussed issue.

Although the housing co-operatives have a long tradition on the territory of Czech Republic, the thesis focuses mostly on the effective legislation taking into consideration the historical aspects when required due to necessity of the issue's complexity.

The thesis is divided into five separate chapters. The first chapter generally describes the contemporary housing co-operative legislation and its challenges in regards to the near future recodification of the Civil law. Second chapter focuses on defining fundamental terms such as "co-operative," "housing co-operative," "co-operative housing unit," etc. The third chapter concerns the co-operative membership emphasizing the establishment of the membership, rights and obligation of the members, membership contribution, transfer of rights and duties connected to the membership in a housing co-operation, the membership share transfer, complicated issue of the joined housing co-operation membership of the spouses, the question of the settlement share, and escheat of the membership share as well.

The most comprehensive in the scope is chapter four dealing with the process of "old" housing co-operatives transformation pursuant to Act. 42/1992 Coll. and legal requirements for the effective ownership transfers (both mandatory and voluntary) of the co-operative units pursuant to Act. 72/1994 Coll. Further, the essential elements necessary to form a binding contract on transfer of the co-operative unit in case of mandatory transfers ex lege are listed as well.

And the last but not least, I have pointed out the fundamental legislation amendments in regards to the co-operatives, including possible deficiencies in recodification of Civil law.

The thesis aims to endeavor the most discussed legal aspects of the housing co-operative membership, the membership contribution and widely discussed transfers of the units in the housing co-operative ownership to the private ownership of the members of the co-operative. Along the presentation of different legal opinions, representative sample of the court's decisions, the thesis includes my own views on the legal challenges of housing co-operatives.

Abstract

Tato práce pojednává o problematice právní úpravy družstevního vlastnictví bytů. Popisuje jednu ze standardních forem vlastnictví bytů a důležitou formu, která slouží k uspokojování bytových potřeb lidí. Jedná se nepochybně o problematiku nanejvýš aktuální, která je předmětem jako odborných diskusí, tak předmětem zájmu laické veřejnosti. Ostatně v družstevních bytech dnes bydlí v České republice více než 1,5 milionu obyvatel.

Přestože historie družstevnictví na území dnešní České republiky má dlouhou tradici, v této diplomové práci jsem se zaměřil především na platnou úpravu bytových družstev, na historické souvislosti upozorňuji pouze na místech, kde to je nezbytné pro komplexnost dané problematiky.

Práce je rozdělena na pět kapitol, které se postupně zabývají nejdůležitějšími otázkami bytového družstevnictví. V první kapitole nejprve v krátkosti popisují platnou právní úpravu na úseku bytového družstevnictví a její základní nedostatky. V jejím závěru upozorňuji na budoucí systémové změny právní úpravy spočívající v přepracování českého soukromého práva. Následující kapitola se zabývá vymezením základních pojmů, jako jsou např. pojmy družstvo, bytové družstvo, družstevní byt a jiné. V rámci této části práce podávám i základní dělení jednotlivých druhů bytových družstev, které je významné především s ohledem na jejich specifika související s převodem družstevních bytů do vlastnictví členů - nájemců bytů. Třetí kapitola se týká otázek členství v bytovém družstvu a podrobněji se v ní věnuji problematice vzniku členství, obsahu členství, majetkové účasti člena, převodu členských práv a povinností, přechodu členského podílu, také komplikované problematice společného členství manželů v bytovém družstvu, otázce vypořádacího podílu, nebo odúmrti členského podílu. Kapitola čtvrtá je svým rozsahem nejobsáhlejší a popisuje jednak proces transformace "starých" bytových družstev podle zákona č. 42/1992 Sb., jednak podmínky převodů družstevních bytů do vlastnictví členů podle zákona č. 72/1994 Sb., Rozlišující mezi tzv. převody povinnými a dobrovolnými. Podrobně rozebírám i jednotlivé náležitosti samotné smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce v případě povinných převodů, tedy převodů, na které se vztahuje právní nárok člena ex lege. V

této kapitole uvádím také specifika, které souvisejí s převody vlastnictví bytů v družstevních nástavbách a vestavbách a s tím související institut věcného břemene. Na závěr se v poslední kapitole pokusím poukázat na základní změny, případně nedostatky v právní úpravě převodů v souvislosti se zmíněným přepracováním soukromého práva.

V práci se snažím podrobněji věnovat nejdiskutovanějším otázkám právní úpravy členství a s tím spojené majetkové účasti členů v bytovém družstvu a aktuálním otázkám převodů družstevních bytů do vlastnictví členů těchto družstev. Současně chci poukázat v této souvislosti na případnou odlišnost odborných názorů na jednotlivé vytyčené otázky, jakož i na reprezentativní vzorek judikatury soudů a zaujmout vlastní názor k dané problematice.

