

**Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta**

**Peter Truska**

**PŘEVOD A PŘECHOD ČLENSKÝCH PRÁV A  
POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S ČLENSTVÍM  
V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Jaroslav Oehm**  
Katedra obchodního práva  
Praha 2008

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze, dne 21.5.2008

  
.....

Peter Truska

## OBSAH

<b>Úvod</b>	<b>7</b>
<b>I. Základní pojmy</b>	<b>8</b>
1.1. Pojem bytové družstvo	8
1.2. Pojem členský podíl	9
1.2.1. Kvantitativní stránka členského podílu	11
1.2.2. Kvalitativní stránka členského podílu	11
1.3. Pojem převod členského podílu	13
1.4. Převod části členských práv a povinností	14
<b>II. Smlouva o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu</b>	<b>16</b>
2.1. Obecná charakteristika	16
2.2. Forma dohody o převodu	16
2.3. Náležitosti osoby	17
2.4. Obsah dohody o převodu	20
2.5. Úplatnost nebo bezplatnost dohody o převodu	21
<b>III. Družstevní byt a jeho nájem</b>	<b>25</b>
3.1. Charakter družstevního nájmu	25
3.2. Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu	30
<b>IV. Přechod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu</b>	<b>36</b>
4.1. Obecný výklad	36
4.2. Nájem družstevního bytu v souvislosti s přechodem členského podílu	38

4.3.	Přechod nájmu družstevního bytu při úmrtí jednoho z manželů	40
4.4.	Přechod členského podílu při zániku právnické osoby	41
<b>V.</b>	<b>Společné otázky převodu a přechodu členského podílu v bytovém družstvu</b>	<b>43</b>
5.1.	Převod a přechod práva na převod bytu do výlučného vlastnictví člena bytového družstva podle zákona č. 72/1994 Sb.	43
5.2.	Základní členský vklad v souvislosti s převodem respektive přechodem členského podílu	45
5.3.	Vypořádací podíl v souvislosti s převodem respektive přechodem členského podílu	45
5.4.	Převodní poplatek	46
5.5.	Zjištění případných nedoplatků převodce na nájemném a poplatků spojených s užíváním bytu	48
5.6.	Daňová povinnost spojená s převodem, respektive přechodem práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu	49
<b>VI.</b>	<b>Zásady budoucí právní úpravy</b>	<b>51</b>
6.1.	Návrh obchodního zákona	51
6.2.	Návrh občanského zákoníku	56
	<b>Závěr</b>	<b>59</b>
	<b>Seznam použité literatury</b>	<b>62</b>
	<b>Přílohy</b>	

## Seznam použitých zkratk

ObčZ	- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObchZ	- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZoR	- zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů
Osř	- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
ZDP	- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
ZoDDDPN	- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
ZoVB	- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
NObčZ	- návrh připravovaného občanského zákoníku
NObchZ	- návrh připravovaného obchodního zákona

## Úvod

Cílem této práce je zevrubně rozebrat problematiku převodu a přechodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu. Budu se zabývat současnou právní úpravou družstevního bydlení z hlediska obchodního zákoníku i občanského zákoníku. Velkou pozornost věnuji nájmu družstevního bytu a v rámci něj pak společnému členství manželů v bytovém družstvu a společnému nájmu bytu manželů. Právní úpravu zkonfrontuji s judikaturou Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR. Poukáži na praktické problémy současné právní úpravy a navrhnou způsoby jejich řešení. V neposlední řadě se budu zabývat rekodifikací soukromého práva, tj. připravovaným návrhem občanského zákoníku a návrhem obchodního zákona. Zhodnotím návrh nové právní úpravy družstevního bydlení, poukáži na situace, kde by v budoucnu mohly vznikat problémy a pokusím se navrhnout legislativní změny.

Jsem si vědom, že rozsah práce neumožňuje zabývat se všemi možnými aspekty družstevního bydlení. Mým záměrem je však podrobně rozebrat a upozornit zejména na ty aspekty, kterým se právní literatura zabývající se bytovými družstvy věnuje pouze okrajově.

## I. Základní pojmy

### 1.1. Pojem bytové družstvo

Obchodní zákoník až do novely provedené zákonem č. 370/2000 Sb. nikde nedefinoval pojem bytové družstvo, i když s tímto pojmem v některých ustanoveních pracoval. Obchodní firma sama o sobě o charakteru družstva ještě nic nevyovídala. S ohledem na absenci zákonné definice bytového družstva (před přijetím novely provedené zákonem č. 370/2000 Sb.) vymezila tento pojem soudní judikatura. Podle ní je bytovým družstvem každé družstvo, které vlastní byty a zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, a to platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, tak i vůči tomu, které tuto činnost reálně zajišťuje.<sup>1</sup>

Novela obchodního zákoníku č. 370/2000 Sb. s účinností od 1. ledna 2001 vymezila pojem bytové družstvo v § 221 odst. 2 ObchZ tak, že jím je družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Z tohoto vymezení nevyplývá, zda by tato činnost měla být výlučným nebo hlavním předmětem činnosti družstva.<sup>2</sup> Obchodní zákoník ani nezavedl povinnost bytových družstev mít součástí obchodní firmy označení, že se jedná o družstvo bytové.

Rozhodující pro posouzení otázky, zda se jedná o družstvo bytové, je pouze faktická stránka, totiž že družstvo zajišťuje bytové potřeby svých členů. Není přitom rozhodující, zda se jedná o hlavní předmět činnosti, nebo vedlejší, nebo zda to má družstvo výslovně uvedeno v předmětu činnosti označené v obchodním rejstříku, či nikoliv. Družstvo lze podle § 221 odst. 1 ObchZ založit jak za účelem podnikání, tak za účelem zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Uvedené činnosti se vzájemně nijak nevylučují, proto i bytové družstvo, které primárně zajišťuje bytové potřeby svých členů, může po získání potřebných podnikatelských oprávnění podnikat.<sup>3</sup> A naopak i

<sup>1</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. civ R 12/2001

<sup>2</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 319

<sup>3</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. civ R 12/2001

družstvo, které primárně existuje a funguje za účelem podnikání, se stane družstvem bytovým v okamžiku, kdy začne zajišťovat bytové potřeby svých členů. Naproti tomu bytovým družstvem nemůže být družstvo, které se sice za bytové prohlašuje, avšak žádné byty svým členům nepronajímá.<sup>4</sup>

Určení, zda se jedná o družstvo bytové, je rozhodující pro aplikaci právní úpravy, která je rozdílná zejména v otázce převodu členského podílu člena družstva.

V současné době existuje několik typů bytových družstev:

- lidová bytová družstva - vznikla transformací z původních bytových družstev existujících ještě před 2. světovou válkou;
- stavební bytová družstva - vznikla za socialismu v rámci komplexní bytové výstavby po roce 1958;
- družstva nájemníků - zakládána za účelem privatizace státního a obecního bytového fondu (družstvo je založeno za účelem nabytí celého bytového domu od obce jednou kupní smlouvou);
- investorská bytová družstva - zabývají se výstavbou nových bytových domů výlučně z prostředků svých členů.<sup>5</sup>

Obchodní zákoník však mezi jednotlivými typy bytových družstev nevytváří žádné právní rozdíly, proto se úprava týkající se bytových družstev uplatní na všechna výše uvedená bytová družstva.

## 1.2. Pojem členský podíl

Před tím, než přistoupíme k výkladu o samotném převodu členských práv a povinností, je důležité si vysvětlit pojem členský podíl. Obchodní zákoník užívá v § 229 pojem „převod členských práv a povinností“ a v § 230 „převod práv a povinností spojených s členstvím“. Jedná se o terminologickou nepřesnost.

Základním vztahem mezi členem a družstvem je vztah členský,

<sup>4</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 235

<sup>5</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 320



synonymem tohoto vztahu je pojem "členství". Práva a povinnosti, které vznikají a realizují se na základě a v rámci členského vztahu, jsou označovány jako členská práva a členské povinnosti a představují obsah tohoto vztahu.<sup>6</sup> Předpokladem existence členství člena v družstvu je jeho majetková účast v družstvu. Člen družstva (resp. uchazeč o členství) je povinen složit do družstva základní členský vklad. Zaplacením základního členského vkladu, respektive zaplacením alespoň jeho části v podobě vstupního vkladu, nabývá uchazeč originálně členství v družstvu a získává majetkovou protihodnotu ve formě účasti v družstvu, označovanou jako "členský podíl". Ustanovení § 60 odst. 1 ObchZ vymezuje členský podíl jako majetkovou účast člena v družstvu a z ní plynoucí práva a povinnosti. A právě tento členský podíl je předmětem převodu podle ustanovení § 229 a 230 ObchZ.

Obchodní zákoník je tak terminologicky nejednotný a nepřesný.<sup>7</sup> Text platné právní úpravy hovořící o převodu členských práv a členských povinností může totiž svádět k závěru, že lze převádět i jen jednotlivá práva nebo jednotlivé povinnosti. Členská práva a povinnosti jsou však od členství neoddělitelné a jejich převod nebo přechod bez členství je nepřijatelný.<sup>8</sup> Podmínkou převodu členství je ovšem i převod základního členského vkladu. Smlouva o převodu členství však nemusí o převodu členského vkladu výslovně hovořit.<sup>9</sup> Existence členství bez základního členského vkladu není možná.

V pojetí občanského zákoníku je členský podíl majetkovou účastí člena na družstevní bytové výstavbě a je vázán k určitému bytu.<sup>10</sup> Jde tedy o speciální obsah tohoto zákonného pojmu, vyjadřujícího základní členský vklad spolu s další majetkovou účastí (dalším členským vkladem) na výstavbě

<sup>6</sup> Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno: Masarykova Univerzita v Brně, 1999, str. 94

<sup>7</sup> V této práci budu respektovat skutečnost, že zákon užívá oba termíny. Pojmy „členský podíl“ a „práva a povinnosti spojená s členstvím“ resp. „převod členského podílu“ a „převod práv a povinností spojených s členstvím“ budu užívat jako synonyma.

<sup>8</sup> Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 1998, str. 1185

<sup>9</sup> Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno: Masarykova Univerzita v Brně, 1999, str. 94

<sup>10</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 119

konkrétního družstevního bytu. Občanský zákoník jej užívá v ustanoveních § 706 odst. 2, § 707 odst. 2 a § 714.

Členský podíl lze vymezit jako předmět právních vztahů. Oproti jiným předmětům právních vztahů ho nelze uchopit co do hmotné podstaty, proto je označován za nehmotný statek. Ve smyslu § 118 odst. 1 ObčZ jej lze označit za jinou majetkovou hodnotu. Z úpravy § 230 ObchZ lze dovodit, že se jedná o obchodovatelný předmět právních vztahů, jelikož jej lze nepodmíněně převést na jinou osobu.<sup>11</sup>

Členský podíl má přitom dva aspekty; má svoji kvantitativní i kvalitativní stránku (§ 61 odst. 1 ObchZ).<sup>12</sup>

#### **1.2.1. Kvantitativní stránka členského podílu**

Kvantitativní stránka představuje majetkový podíl člena v bytovém družstvu. Členský podíl tak představuje míru účasti člena na čistém obchodním majetku bytového družstva (§ 61 odst. 1 ObchZ), který je představován rozdílem mezi veškerým majetkem bytového družstva a jeho závazky (§ 6 odst. 3 ObchZ). Čistý obchodní majetek je však veličinou v čase proměnlivou, proto jej lze vymezit pouze k určitému konkrétnímu okamžiku. Míru účasti člena je tak možné vyjádřit pouze zlomkem, respektive procentem, a to ke konkrétnímu okamžiku.<sup>13</sup>

Hodnota členského podílu je obecně vázána na výši vkladu člena do majetku družstva, a to jak základního členského vkladu, tak i dalšího členského vkladu. Tato hodnota však nic nevyovídá o reálné tržní ceně členského podílu.<sup>14</sup> Tržní hodnota členského podílu v bytovém družstvu bude více odvislá od kvalitativní než kvantitativní stránky členského podílu.

#### **1.2.2. Kvalitativní stránka členského podílu**

Kvalitativní stránka členského podílu představuje komplex práv a

<sup>11</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 67

<sup>12</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 63

<sup>13</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 64

<sup>14</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 64

povinností člena vůči bytovému družstvu (§ 61 odst. 1 ObchZ). Práva a povinnosti člena běžného družstva lze dovozovat z jednotlivých ustanovení obchodního zákoníku věnovaných družstvům. Práva a povinnosti člena bytového družstva jsou navíc stanoveny v občanském zákoníku, v zákoně o vlastnictví bytů a v neposlední řadě ve stanovách příslušného bytového družstva.

Práva člena bytového družstva je možné rozdělit do dvou skupin, na práva základní a doplňková. K základním právům patří právo účastnit se členské schůze, hlasovat na ní, volit a být volen do orgánů družstva, právo na podíl na zisku, právo na vypořádací podíl v případě zániku členství za trvání družstva a právo na podíl na likvidačním zůstatku v případě zrušení družstva s likvidací. Doplňkových práv je celá řada, lze uvést např. právo na dispozice s členským podílem, právo žalovat na neplatnost usnesení členské schůze, právo žalovat jménem družstva o náhradu škody, právo nahlížet do seznamu členů vedeného družstvem a žádat vydání potvrzení o svém členství, právo podat odvolání k členské schůzi proti rozhodnutí o vyloučení.<sup>15</sup>

Povinnosti člena bytového družstva je možné také rozdělit do dvou skupin, na základní a doplňkové. K základním povinnostem patří vkladová povinnost, povinnost dodržovat stanovy, povinnost podrobit se usnesením členské schůze (i když s nimi člen nesouhlasil), povinnost podílet se na finanční ztrátě družstva v případě, kdy o tom rozhodne členská schůze.

Na tomto místě je třeba upozornit na nejdůležitější právo člena bytového družstva, kterým je právo nájmu družstevního bytu.<sup>16</sup> Právě toto právo je jedním z hlavních cenotvorných faktorů hodnoty členského podílu. Velikost, kategorie, jakož i místo bytu, k němuž se váže právo družstevního nájmu, totiž rozhoduje o tržní ceně členského podílu v bytovém družstvu. Na druhé straně, neexistence práva nájmu bytu u tzv. nebydlícího člena bytového družstva činí jeho členský podíl prakticky bezcenným.

---

<sup>15</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 65

<sup>16</sup> Někteří autoři mluví pouze o právu na uzavření nájemní smlouvy s bytovým družstvem. Této otázce bude věnována celá kapitola.

### 1.3. Pojem převod členského podílu

Zákon diferencuje dvě varianty převodu členského podílu. V prvním případě jde o převod členského podílu mezi členy stejného družstva navzájem a ve druhém o převod členského podílu z člena družstva na třetí osobu. Později zmíněný případ představuje derivativní způsob vzniku členství v družstvu.

Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je upraven v § 230 ObchZ a představuje *lex specialis* oproti § 229 ObchZ, který stanoví obecnou úpravu převodu členského podílu v družstvu (tzn. v ostatních družstvech). Ustanovení § 230 ObchZ stanoví významnou odlišnost od běžných převodů členského podílu podle § 229 ObchZ, totiž, že převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

Až do přijetí novely obchodního zákoníku č. 370/2000 Sb. se v praxi vyskytovaly pochybnosti o této skutečnosti, jelikož znění § 230 ObchZ před touto novelou stanovilo, že převod nepodléhá souhlasu představenstva. Tato formulace vedla někdy k výkladu, že takový převod podléhá souhlasu jiného orgánu družstva než představenstva.<sup>17</sup>

Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu umožňuje zákon pouze na základě dohody. Uzavření této dohody mezi účastníky k převodu členského podílu nepostačuje, zákon zde rozlišuje účinnost dohody vůči bytovému družstvu. Účinky převodu členství vůči bytovému družstvu nastávají dnem předložení uzavřené smlouvy o převodu bytovému družstvu (nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě), anebo dnem, kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Tímto dnem přecházejí na nabyvatele členská práva a povinnosti. Z výše uvedeného vyplývá významná skutečnost, totiž, že rozhodnou-li se účastníci smlouvy oznámit družstvu převod členského podílu prostřednictvím písemného oznámení, smlouva o převodu

---

<sup>17</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 324

nemusí být družstvu vůbec předložena a družstvo nemůže po účastnících smlouvy předložení písemné smlouvy vyžadovat.

Zákon v případě bytových družstev neponechává na vůli družstva otázku převoditelnosti členského podílu ani otázku udělování souhlasu s převodem členského podílu. Členský podíl v bytovém družstvu je ze zákona vždy převoditelný a převod nepodléhá souhlasu orgánů bytového družstva. Bytové družstvo nemůže převod členského podílu ani nijak podmínit. Jedná se o kogentní ustanovení zákona, takže bytová družstva nemohou tyto skutečnosti upravit odchylně ani ve svých stanovách. V tomto lze spatřovat jednoznačný zájem zákonodárce na ochraně zájmů členů proti zájmům družstva jako celku.<sup>18</sup>

#### 1.4. Převod částí členských práv a povinností

V souvislosti s převodem členského podílu vystává otázka, zda lze převést i jen část členského podílu. Zákon tuto eventualitu neupravuje. Podle mého názoru tato možnost existuje. Jedná se o případ, kdy převodce má v bytovém družstvu členský podíl, s nímž je spojeno právo nájmu dvou, respektive více družstevních bytů anebo jednoho družstevního bytu a například garáže. V případě převodu části členského podílu, připadající na jeden objekt (např. družstevní byt), vznikne nabyvateli řádné členství a řádný nájem k tomuto objektu. Přitom druhá část členského podílu zůstává převodci a jeho dosavadní členství zůstane zachováno. Právo nájmu k druhému z objektů zůstane také neporušeno.<sup>19</sup>

Z pohledu majetkové účasti člena bytového družstva, převodce, se jedná o situaci, kdy převodce převede pouze část členského podílu připadající na jeden objekt (a v jeho rámci tu část členského vkladu, kterou bylo financováno pořízení tohoto objektu) a ponechá si nadále část členského podílu připadající na druhý objekt (a v jeho rámci tu část členského vkladu, kterou bylo financováno pořízení druhého objektu). Po převodu části členského podílu

<sup>18</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 929

<sup>19</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 325

dosahuje majetková účast dosavadního člena alespoň výše základního členského vkladu.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 242

## **II. Smlouva o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu**

### **2.1. Obecná charakteristika**

Na prvním místě je potřeba uvést, že smlouva o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (dále též „dohoda o převodu“) je absolutně obchodním závazkovým vztahem, jelikož se podle § 261 odst. 3 písm. b) ObchZ řídí třetí částí obchodního zákoníku bez ohledu na povahu účastníků smlouvy. Dohoda o převodu není v obchodním zákoníku upravena jako smluvní typ, proto je jí nutno považovat za smlouvu nepojmenovanou (*contractus innominati*). Pro platnost dohody o převodu nestanovuje zákon výslovně žádné zvláštní náležitosti. Uplatní se proto obecné náležitosti právních úkonů, tj. náležitosti osoby (způsobilost účastníků smlouvy k právním úkonům), náležitosti vůle (svoboda a vážnost) a náležitosti projevu vůle (srozumitelnost a určitost). Zvláštní náležitosti vyplývají z různých ustanovení občanského i obchodního zákoníku. Podrobně se jimi budu zabývat níže.

Skutečnost, že se jedná o absolutní obchod, má význam i z hlediska procesního práva. Občanský soudní řád stanoví, že pro řízení v těchto věcech jsou v prvním stupni příslušné krajské soudy (§ 9 odst. 3 Osř).

### **2.2. Forma dohody o převodu**

Zákon výslovně nestanoví, že dohoda musí být písemná. Tato skutečnost nevyplývá ani implicitně ze znění § 230 ObchZ, jelikož toto ustanovení umožňuje převést členský podíl na nabyvatele prostřednictvím písemného oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemného souhlasu nabyvatele členství. V takovém případě by dohoda nemusela být nutně uzavřena v písemné formě. Dodržení písemné formy je však nepochybně v zájmu právní jistoty smluvních stran o tom, zda k uzavření dohody došlo a co

bylo jejím obsahem.<sup>21</sup> V literatuře se objevuje i opačný závěr, tj. že dohoda o převodu musí být povinně písemná, jinak je absolutně neplatná pro nedostatek formy podle § 40 odst. 1 ObčZ.<sup>22</sup> Já však tento názor nesdílím.

### 2.3. Náležitosti osoby

Ustanovení § 227 odst. 1 ObchZ umožňuje nabytí členství v bytovém družstvu fyzickým i právnickým osobám. Je však nepochybné, že nabyvatel členství v bytovém družstvu musí kromě způsobilosti k právním úkonům splňovat také podmínky vzniku členství vyžadované stanovami příslušného bytového družstva. Bytová družstva si totiž v souladu se zákonem mohou pro vznik členství stanovit jakékoliv další předpoklady, pokud nemají diskriminační charakter pro určitou skupinu osob. Vystává zde otázka, zda vznikne členství nabyvateli členského podílu, jenž tyto předpoklady nesplňuje. V takovém případě se jedná o nezhojitelnou vadu dohody o převodu. Ve svých důsledcích to znamená, že dohoda o převodu nemůže vůči bytovému družstvu nabytí účinnosti ve smyslu § 230 ObchZ, jelikož nabyvatel členství není způsobilý jím být.<sup>23</sup> Výjimkou je pouze nabytí členského podílu děděním a vznik společného členství manželů.

Otázka dalších podmínek stanovených stanovami pro vznik členství podmiňuje v praxi vznik řady právních sporů. Není zcela jasné, jak by byla řešena situace nabyvatelů, manželů, z nichž jeden splňuje předpoklady členství a druhý nikoliv. Zákon vyžaduje vznik společného členství manželů v bytovém družstvu (§ 703 odst. 2 ObčZ). Podle mého názoru pro vznik společného členství manželů v bytovém družstvu postačí, pokud předpoklady stanovené stanovami pro vznik členství splňoval pouze jeden z manželů. Jedná se o podobnou výjimku, jakou je např. vznik členství nedospělé osoby na základě dědění členského podílu.

<sup>21</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 325

<sup>22</sup> Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev in Bulletin advokacie č. 2/2002, str. 48

<sup>23</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 925



Bytové družstvo může na základě § 227 odst. 5 ObchZ stanovami upravit podmínky členství například tím, že připustí pouze členství občanů ČR, nebo fyzických osob s trvalým pobytem na území ČR, avšak pouze s výjimkou dědění a společného členství manželů.<sup>24</sup> Omezení členství pouze pro občany ČR by však podle mého názoru bylo v rozporu s komunitárním právem, zejména čl. 48 Smlouvy o založení Evropských společenství z roku 1958.

Podle mého názoru je vhodné, aby bytová družstva stanovami nerozšiřovala zákonné podmínky osob pro vznik členství. Nájem družstevního bytu je v dnešní době chráněn podobně jako vlastnictví. Družstevní byt je zbožím a tržní cena družstevního bytu (cena za převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu) je srovnatelná s kupní cenou za byt ve výlučném vlastnictví. Z tohoto důvodu není vhodné stanovami omezovat možnost převodu dalšími předpoklady vzniku členství.

Bezvadná dohoda o převodu musí, co se subjektů týká, obsahovat řádnou specifikaci převodce i nabyvatele. Pro případ existence manželství, ať už na straně převodce, nebo na straně nabyvatele, to znamená, že souhlas s dohodou o převodu musí dát oba manželé.

Pro převodce tento fakt vyplývá z § 701 odst. 1 ObčZ, podle kterého nikoliv běžné věci týkající se společného nájmu bytu vyžadují souhlas obou společných nájemců. Není přitom rozhodující, zda existuje také společné členství manželů v bytovém družstvu.<sup>25</sup> Nemusí jít nutně o společný právní úkon obou manželů. Postačí, jestliže jeden z manželů dohodu o převodu uzavřel a druhý z manželů jeho jednání dodatečně schválil.<sup>26</sup> Sankcí za nedodržení tohoto zákonného ustanovení je podle mého názoru relativní neplatnost právního úkonu, konkrétně podle § 40a s odkazem na § 701 odst. 1

---

<sup>24</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 256

<sup>25</sup> Otázka společného nájmu bytu ve vztahu ke společnému členství manželů v družstvu viz výklad níže.

<sup>26</sup> Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. Občanský zákoník. 12. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, str. 661

ObčZ.<sup>27</sup> Nejvyšší soud ČR však tento názor nesdílí a ve třech rozhodnutích dovodil, že je-li k uzavření dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ve smyslu § 230 ObchZ legitimován člen družstva a dohodu uzavřel pouze jeden ze společných členů, je taková dohoda absolutně neplatná podle § 39 ObčZ pro rozpor se zákonem, a to s ustanovením § 230 ObchZ.<sup>28</sup> Výklad Nejvyššího soudu ČR vnímám kriticky, jelikož tento zavádí v případě existence manželství dvojí právní režim. V případě společného členství manželů v družstvu by se jednalo o absolutní neplatnost, avšak v případě výlučného členství jednoho z manželů (a existenci společného nájmu bytu manžely) by se jednalo o relativní neplatnost.

Nutnost uzavřít dohodu o převodu oběma manžely jakožto nabyvateli vyplývá z § 703 odst. 2 ObčZ, podle kterého oběma manželům vzniká společné členství v bytovém družstvu, jakož i společný nájem bytu. Z členství jsou pak oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Sankcí za nedodržení tohoto zákonného ustanovení je podle platné právní úpravy § 40a absolutní neplatnost právního úkonu. Podle mého názoru by však bylo vhodnější § 703 ObčZ zařadit do režimu § 40a ObčZ, jelikož se jedná o obdobnou situaci, jako je rozhodování o společném nájmu bytu či o majetku náležícím do společného jmění manželů.

Mohlo by se zdát, že i v tomto případě se jedná o relativní neplatnost právního úkonu, s odkazem na § 701 odst. 1 ObčZ, který má obecnou platnost, tj. pro jakékoliv společné nájemce. Podle mého názoru je však ustanovení § 703 odst. 2 ObčZ speciálním ustanovením k § 701 odst. 2 ObčZ. Má totiž dalekosáhlejší důsledky, než je institut společného nájmu bytu. Ustanovení § 703 odst. 2 ObčZ totiž kromě společného nájmu bytu postihuje též společné členství manželů v družstvu (a z něj vyplývající práva a povinnosti – například ručení členů za ztráty družstva). Proto si myslím, že se jedná o absolutní neplatnost.

---

<sup>27</sup> Touto otázkou se budu zabývat také v souvislosti s výkladem společného nájmu bytu mezi manžely.

<sup>28</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Odo 582/2005, 26 Cdo 501/2003, 26 Cdo 2440/2004

V neposlední řadě je potřeba uvést, že nabyvatelem členského podílu v bytovém družstvu může být, s výjimkou manželů, pouze jeden právní subjekt. Nabyvatelem tudíž nemůžou být například druh a družka či sourozenci. Občanský zákoník to vylučuje v § 700 odst. 3. Společný nájem bytu nevzniká ani uzavřením registrovaného partnerství (§705a ObčZ). Porušením těchto ustanovení by byla dohoda o převodu absolutně neplatná, jelikož ustanovení § 700 odst. 3 ObčZ je kogentní. Je namístě zamyslet se, zda taková úprava ob stojí v podmínkách tržního hospodářství a zda by nebylo vhodné toto omezení uvolnit ve prospěch dalších subjektů (např. registrovaných partnerů, osob blízkých, druha a družky).

#### **2.4. Obsah dohody o převodu**

Obsah dohody o převodu není zákonem výslovně stanoven. Minimální obsah vyplývá ze skutečnosti, že dohoda o převodu členských práv a povinností je smlouvou nepojmenovanou. Obchodní zákoník v § 269 odst. 2 stanoví, že účastníci nepojmenované smlouvy musí dostatečně určit předmět svých závazků, jinak smlouva uzavřena není. Které složky dohody o převodu ji činí dostatečně určitou, je předmětem právních sporů a v literatuře se na to vyskytují různé právní názory.

V literatuře se objevuje názor, že podstatnými složkami (kromě obecných náležitostí) jsou vymezení rozsahu převáděného členského podílu, označení družstva, údaj o bezplatnosti, respektive úplatnosti převodu a výše případné úhrady.<sup>29</sup>

Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí v právní věci spis. zn. 29 Cdo 1402/99 vyslovuje právní názor, že z povahy této dohody je nutné mít za to, že nezbytným (minimálním) obsahem dohody bude určení práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení hodnoty družstevního podílu, stanovení úplatnosti či bezplatnosti převodu a dohoda o vzájemném vypořádání.

---

<sup>29</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 88

Toto rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR vnímám kriticky. Myslím si, že identifikace bytu je rovněž nezbytným obsahem dohody. Nejvyšší soud ČR neurčil, jak by měla být hodnota určena, zda znaleckým oceněním nebo jiným způsobem, zda míní účetní hodnotu, hodnotu vyjádřenou členským vkladem nebo obvyklou hodnotu členského podílu v čase a místě převodu. Z důvodu nejasnosti pojmu „hodnota členského podílu“ nepovažuji tento aspekt za náležitost dohody o převodu.

Podle mého názoru by měla dohoda o převodu obsahovat:

- řádnou specifikaci bytového družstva, ve kterém je členský podíl převáděn;
- specifikaci družstevního bytu (uvedením adresy bytového domu včetně čísla popisného a umístění bytu v tomto domě);
- rozsah převáděného členského podílu, tj. určení práv a povinností převodce, které jsou dohodou převáděny na nabyvatele;
- údaj o bezplatnosti, respektive úplatnosti převodu;
- výše případné úhrady a způsob jejího vypořádání.

## **2.5. Úplatnost nebo bezplatnost dohody o převodu**

Je nesporné, že dohoda o převodu může být jak úplatným, tak i bezplatným právním úkonem. Obchodní zákoník totiž výslovně nepředurčuje dohodu o převodu jako smlouvu úplatnou, nebo naopak jako smlouvu bezúplatnou. V dohodě však musí být výslovně uvedeno, zda je převod bezplatný, či úplatný. V opačném případě by byla dohoda o převodu neplatná z důvodu neurčitosti právního úkonu.<sup>30</sup> V případě, že je převod úplatný, je nutno uvést též výši úhrady a způsob jejího vypořádání. Příjem převodce získaný převodem členského podílu totiž podléhá dani z příjmu. Uvedení výše úhrady a způsobu jejího vypořádání je nepochybně žádoucí i z důvodu právní jistoty obou smluvních stran.

---

<sup>30</sup> K tomuto závěru dospěla opakovaně i judikatura Nejvyššího soudu ČR např. rozhodnutí spis. zn. 1 Odo 110/97 a rozhodnutí spis. zn. 32 Cdo 97/2000.

Za nevhodnou lze označit praxi, podle které jsou uzavírány mezi smluvními stranami současně dvě smlouvy. Jednou se převádí členská práva a povinnosti s tím, že je v ní uvedeno, že převod je úplatný, a druhá smlouva řeší finanční vypořádání. Smluvní strany se vystavují nebezpečí absolutní neplatnosti dohody o převodu z důvodu nedostatečného určení práv a závazků ve smyslu § 269 odst. 2 ObchZ. Důvodem, proč strany nechtějí uvádět v dohodě o převodu výši úplaty, je ochrana nabyvatele před bytovým družstvem (nabyvatelé nechtějí, aby družstvo a případní sousedé věděli, kolik za družstevní byt zaplatili).

Je pravda, že judikatura Nejvyššího soudu ČR řešící problematiku smlouvy o převodu obchodního podílu ve společnosti s ručením omezeným otevřela možnost, aby dohoda o výši úplaty nebyla obsažena v textu smlouvy, nýbrž v příloze. Samozřejmě za podmínky, že tato příloha bude v písemné formě a že příloha bude uzavřena nejpozději současně se smlouvou o převodu obchodního podílu.<sup>31</sup> Zde se nabízí možnost aplikovat tyto závěry Nejvyššího soudu ČR i na dohodu o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu. Myslím si však, že tak učinit nelze. Ačkoliv má smlouva o převodu obchodního podílu ve společnosti s ručením omezením řadu shodných rysů s dohodou o převodu členského podílu v bytovém družstvu, první zmíněná smlouva musí být publikována v obchodním rejstříku ve smyslu povinnosti obsažené v § 38i odst. 1, písm. l) ObchZ. Tudíž publicitě smlouvy se účastníci smlouvy nemohou vyhnout. Naproti tomu problém zveřejnění dohody o převodu členského podílu v bytovém družstvu lze jednoduše vyřešit tak, že smluvní strany uzavřou řádnou dohodu o převodu, která bude obsahovat všechny náležitosti a bytovému družstvu převod členských práv pouze oznámí ve smyslu druhé věty § 230 ObchZ, aniž by družstvu předkládali uzavřenou dohodu o převodu.

Je třeba říct, že v praxi mnoho uzavřených dohod o převodu neodpovídá výše zmíněným požadavkům. Snad nejhorší je situace u bytových

---

<sup>31</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Odo 221/2005, 29 Odo 1241/2004 a článek Čech, P. K některým úskalím převodu obchodního podílu II. in Právní rádce č. 6/2007, str. 25.

družstev, která pro převody členských práv a povinností používají formuláře s nedostatečným obsahem a odmítají přijmout dohody o převodu neuzavřené na těchto formulářích. Výsledkem je nemalé množství neplatných smluv (a podle nejnovějšího právního názoru Nejvyššího soudu ČR smluv neplatných absolutně) a nepřehledný právní stav. Takováto praxe je protizákonná a vyvstává otázka, zda by nebylo vhodné přijmout legislativní opatření, která by těmto praktikám zabránila.

V souvislosti s bezúplatnou dohodou o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu vyvstává otázka možnosti aplikace ustanovení § 630 ObčZ o vrácení daru. Darovací smlouva v občanském zákoníku upravuje bezúplatný převod vlastnictví věci v právním smyslu. I když členský podíl v bytovém družstvu není věcí v právním smyslu, je jinou majetkovou hodnotou, jeho bezúplatný převod je svým charakterem a povahou darováním. Jedná se o dvoustranný projev vůle, ve kterém dárce přenechává dar obdarovanému a obdarovaný jej přijímá, aniž by poskytoval dárce nějakou protihodnotu. Obchodní zákoník neřeší otázku, zda by bezúplatně převedený členský podíl v bytovém družstvu mohl být za určitých podmínek navrácen převodci. Ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ však stanoví, že nelze-li některé otázky řešit podle ustanovení obchodního zákoníku, řeší se podle předpisů práva občanského. Z tohoto důvodu a s přihlédnutím k § 835 ObčZ je namíste analogická aplikace ustanovení § 630 ObčZ o možnosti vrácení daru v případech, kdy obdarovaný hrubě porušuje dobré mravy ve vztahu k dárce nebo členům jeho rodiny. Zdůrazňuji, že podle mého názoru není namíste přímá aplikace úpravy darovací smlouvy, ale pouze analogická. Převod členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je speciálním převodem jiné majetkové hodnoty, zatímco darovací smlouva je bezúplatným převodem vlastnictví k věci.<sup>32</sup>

Právní názor o aplikaci ustanovení § 630 ObčZ na bezúplatný převod členského podílu v bytovém družstvu nebyl vždy právní praxí jednoznačně

---

<sup>32</sup> Před paušálním odkazem na přímé použití ustanovení § 630 ObčZ varoval i Čech, P. K některým úskalím převodu obchodního podílu II. in Právní rádce 6/2007, str. 25

přijímán. Dokonce i Nejvyšší soud ČR ve své judikatuře vyslovil protichůdné závěry. Nejdříve se v rozhodnutí spis. zn. 33 Cdo 2564/1998 vyslovil pro závěr, že na bezúplatný převod členských práv a povinností v bytovém družstvu nelze aplikovat ustanovení § 630 ObčZ o vrácení daru. Argumentoval tím, že jde o nepojmenovanou smlouvu upravenou obchodním zákoníkem, přičemž bez zřetele k jeho subjektům jde o obchodní závazkový vztah, na který ustanovení vztahující se k pojmenované smlouvě upravené v občanském zákoníku použít nelze. Později se však v rozhodnutí spis. zn. 29 Odo 266/2005 od tohoto právního názoru odklonil a dospěl k názoru, že analogická aplikace § 630 ObčZ i na bezúplatný převod členského podílu v bytovém družstvu je správná.

Okamžikem vrácení členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je podle mého názoru okamžik, kdy dárce učiní vůči obdarovanému jednostranný projev vůle, ve kterém požaduje navrácení daru podle § 630 ObčZ. Tento fakt se nemění ani v případě soudního sporu o otázku, zda k porušování dobrých mravů došlo, nebo nikoliv, jelikož rozhodnutí soudu má v tomto případě pouze deklaratorní účinky. Je třeba doplnit, že v těchto případech je nutno vrácení členského podílu převodci oznámit bytovému družstvu.

### III. Družstevní byt a jeho nájem

#### 3.1. Charakter družstevního nájmu

Pojem družstevní byt není zákonem výslovně definován, i když zákon tento pojem v některých ustanoveních používá. Dá se však definovat jako byt, který se nachází v domě ve vlastnictví bytového družstva či ke kterému má bytové družstvo jiné právo (např. věcné břemeno v případě nástaveb), a současně je tento byt pronajat členovi bytového družstva, přičemž právo nájmu je spojeno s členstvím v bytovém družstvu. Družstevní nájem tak nevzniká v každém bytě ve vlastnictví bytového družstva. V družstevních domech se nacházejí také byty, které nejsou pronajaty členům družstva, ale jiným osobám, nebo sice členům družstva, ale právo nájmu není spojeno s členstvím. V těchto případech se jedná o nájem služebního bytu.<sup>33</sup>

Nájem družstevního bytu je, co se týče pojmových znaků nájemní smlouvy, totožný s nájmem bytu nedružstevního. Člen družstva, nájemce, je účastníkem nájemního vztahu se všemi právy a povinnostmi jako každý jiný nájemce. Specifikum družstevního bydlení není dáno předmětem nájmu, ale právně odděleným vztahem člena družstva (nájemce) k družstvu (pronajímateli).<sup>34</sup>

Základním principem nájmu družstevního bytu je spojení práva družstevního nájmu s členstvím nájemce v bytovém družstvu.<sup>35</sup> Z tohoto principu vyplývá fakt, že nájemní vztah mezi bytovým družstvem a jeho členy je kvalitativně odlišným vztahem od běžného pojetí nájemního vztahu. Někteří autoři označují družstevní bydlení svou podstatou spíše za bydlení vlastnické, i když je zákonem systematicky řazeno mezi bydlení nájemní.<sup>36</sup> V následující pasáži shrnu nejdůležitější odlišnosti nájmu družstevního bytu od běžného

<sup>33</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, str. 1198

<sup>34</sup> Rozhodnutí Ústavního soudu ČR spis. zn. Pl. 42/03

<sup>35</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, str. 1196 - 1198

<sup>36</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, str. 1196



nájemního vztahu.

Jedním z nejdůležitějších práv člena bytového družstva vůči bytovému družstvu je právo nájmu družstevního bytu. Člen bytového družstva má právní nárok na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu. Bytové družstvo má k tomuto právu korelativní povinnost nájemní smlouvu uzavřít. Toto právo je vynutitelné žalobou u soudu. Soud je oprávněn nahradit svým výrokem chybějící projev vůle pronajímatele, bytového družstva, podle § 161 odst. 3 Osř. Právní nárok na uzavření nájemní smlouvy s členem bytového družstva není dotčen ani tehdy, když bytové družstvo poruší povinnost vyplývající z § 685 odst. 2 ObčZ a podmínky pro uzavírání smluv stanovami neupraví. Toto ustanovení totiž hovoří pouze o úpravě podmínek, nikoliv o úpravě nároku. Stanovy tak mohou upravit pouze obsah smlouvy, nikoliv nárok sám (ve smyslu subjektivního práva člena).<sup>37</sup>

Charakteristickým znakem běžného nájemního vztahu je, respektive by podle evropských standardů měla být jeho dočasnost. Oproti tomu nájem družstevního bytu je relativně stabilním a trvalým vztahem. V této skutečnosti spočívá jeho hlavní odlišnost od běžného nájemního vztahu. Družstevní bydlení tak poskytuje nájemci, členovi družstva, vyšší míru stability nájmu než klasické nájemní bydlení. To nutně nemusí znamenat, že by nájemní smlouva musela být uzavřena na dobu neurčitou. Judikatura Nejvyššího soudu ČR nevyloučila možnost uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu i na dobu určitou. Avšak za podmínky, že po úhradě splátky členského podílu (dalšího členského vkladu) bude mít nájemce, člen družstva, právo na prodloužení nájemního poměru, a to nejméně do termínu splatnosti další splátky členského podílu.<sup>38</sup> Podle mého názoru tento případ představuje fakticky podmíněnou smlouvu na dobu neurčitou, protože nájemce má po splnění daných podmínek právo na prodloužení nájemní smlouvy.

Nájemní smlouva musí být uzavřena v souladu s částí občanského zákoníku upravující nájemní smlouvu a v rámci ní pak zvláštních ustanovení o

<sup>37</sup> Dvořák, T. Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev in Soudní rozhledy č. 1/2003

<sup>38</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 28 Cdo 1603/2001

nájmu bytu. Ustanovení § 685 odst. 2 ObčZ stanoví, že nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a jeho členem lze uzavřít pouze za podmínek upravených stanovami bytového družstva. Tímto ustanovením je omezena smluvní volnost stran při uzavírání smlouvy. Obsah běžné nájemní smlouvy (k nedružstevnímu bytu) je výsledkem dohody smluvních stran. Ty jsou omezeny pouze kogentními ustanoveními zákona, ale jinak si můžou svobodně dohodnout výši nájemného, dobu uzavření smlouvy a další podmínky. Naopak bytové družstvo nemůže tyto otázky stanovovat svévolně. Musí být dodrženy podmínky upravené stanovami. Problém může nastat v případě, kdy stanovy bytového družstva tyto podmínky nestanoví. Je nepochybné, že bytové družstvo má povinnost podmínky pro uzavírání nájemních smluv stanovami upravit. Jestliže tato náležitost ve stanovách bytového družstva chybí, jedná se o porušení kogentního ustanovení, které je však imperfektní, neboť zde chybí sankce.<sup>39</sup> Domnívám se, že v takovém případě by měl obsah nájemní smlouvy odpovídat charakteru družstevního bydlení. Jelikož je nájem bytu vázán na členský vztah nájemce v bytovém družstvu, smlouva by měla být uzavřena zásadně na dobu neurčitou. Jak už bylo řečeno, bytové družstvo by mělo existovat primárně za účelem zajišťování bytové potřeby svých členů, ne za účelem podnikatelským, tj. za účelem dosahování zisku. Proto by nájemné mělo odpovídat neziskovému charakteru. Neziskový charakter nájemného je právním předpisem výslovně ukotven jen ve vyhlášce č. 85/1997 Sb. pro byty bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.

I když zvláštní ustanovení o nájmu bytu umožňují pronajímateli vypovědět nájemní smlouvu z určitých zákonem stanovených důvodů, myslím si, že tato ustanovení nejsou zcela aplikovatelná na nájem družstevního bytu. I Ústavní soud ČR dovodil, že nájem družstevního bytu vykazuje odlišnosti od běžného režimu nájemní smlouvy a že tyto odlišnosti zasluhují užší výklad

---

<sup>39</sup> Dvořák, T. Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev in Soudní rozhledy č. 1/2003

výpovědních důvodů.<sup>40</sup>

Předmětem převodu podle § 230 ObchZ jsou z dikce zákona členská práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu. Tím je míněn členský podíl v bytovém družstvu, tedy účast člena v bytovém družstvu a z ní plynoucí práva a povinnosti. Jedním z nejdůležitějších práv člena je právo nájmu k družstevnímu bytu.

Z pohledu převodce je převod členských práv a povinností jedním ze způsobů zániku členství a zákon v § 714 ObčZ výslovně spojuje s tímto zánikem i zánik nájmu družstevního bytu.<sup>41</sup>

Z pohledu nabyvatele představuje převod členských práv a povinností vznik členství v bytovém družstvu (§ 227 odst. 2 písm. c) ObchZ). Vznik nájmu nabyvatele k družstevnímu bytu však zákon na rozdíl od zániku nájmu družstevního bytu vůbec neupravuje. V literatuře se na tuto otázku objevují různé názory.

Někteří autoři zastávají názor, že převodem členských práv a povinností vzniká nabyvateli pouze právo na uzavření nájemní smlouvy s bytovým družstvem, přičemž nabyvatel členského podílu má na uzavření nájemní smlouvy právní nárok. Konstatují, že jestliže bytové družstvo s nabyvatelem nájemní smlouvu dobrovolně neuzavře, lze se domáhat u soudu žalobou na nahrazení chybějícího projevu vůle bytového družstva (§ 161 odst. 3 OSŘ).<sup>42</sup> Tomuto názoru odpovídá i soudní judikatura Nejvyššího soudu ČR.<sup>43</sup>

Jiní autoři vycházejí z názoru, že převod členských práv a povinností podle § 230 ObchZ představuje derivativní způsob vzniku nájmu družstevního bytu a že okamžikem převodu nabyvateli vzniká právo nájmu bytu, k němuž převodci nájem zanikl podle § 714 ObčZ.<sup>44</sup>

Já se domnívám, že převod členských práv a povinností představuje změnu členského vztahu co do subjektu tohoto vztahu. Členský vztah jako

<sup>40</sup> Rozhodnutí Ústavního soudu ČR spis. zn. Pl.ÚS 42/03

<sup>41</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 325

<sup>42</sup> Dvořák, T. Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev in Soudní rozhledy č. 1/2003

<sup>43</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Odo 440/2001

<sup>44</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 325

takový, včetně nájmu družstevního bytu, přetrvává dále. Převodem dochází pouze ke změně v subjektu tohoto vztahu. Proto podle mého názoru není vhodné mluvit o absolutním zániku členství a o zániku nájmu. Mluvit lze pouze o relativním zániku členství, o zániku ve vztahu ke konkrétnímu subjektu (převodci). Na základě této teze se domnívám, že právo nájmu k družstevnímu bytu je jako součást členských práv a povinností převodem převedeno z převodce na nabyvatele.

Faktická stránka věci ukazuje, že okamžikem převodu členského podílu se s ním skutečně převádí i právo nájmu. Bytové družstvo totiž vyžaduje po nabyvateli zaplacení nájemného za celou dobu od převodu členského podílu, nejen od okamžiku uzavření nájemní smlouvy. Není neobvyklá situace, kdy nabyvatel čeká na uzavření nájemní smlouvy ze strany bytového družstva delší dobu, přičemž byt již užívá a nájemné řádně hradí.

S výše uvedenou otázkou souvisí problém, zda převod členských práv a povinností představuje univerzální sukcesi do práv a povinností převodce, nebo nikoliv. O této otázce panuje v literatuře shoda, převod členských práv a povinností neznamena univerzální sukcesi. Nabyvatel členského podílu se stává členem družstva v rozsahu práv a povinností převodce, s výjimkou těch, které souvisí s členským podílem. Nelze dovozovat, že by na nabyvatele přešly povinnosti, které měl převodce vůči bytovému družstvu z jiného vztahu (např. z nájemního vztahu).<sup>45</sup> Z toho vyplývá, že nabyvatel není povinen hradit dluhy převodce spojené s nájmem družstevního bytu. Tyto dluhy nejsou součástí členských práv a povinností, nýbrž nájemních povinností, a proto je bytové družstvo musí vymáhat po převodci.<sup>46</sup> S uvedeným názorem se ztotožňuji.

Na závěr je třeba doplnit, že převodem členského podílu není dotčena povinnost nabyvatele, jakožto nového člena družstva, pokračovat ve splácení dalšího členského vkladu, tzv. anuity, která se váže ke konkrétnímu bytu. Tato povinnost je totiž povinností vyplývající z členského vztahu.

<sup>45</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 326

<sup>46</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 242

### 3.2. Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu

Společné členství manželů v bytovém družstvu je stejně jako společný nájem bytu manželů upraveno v § 703 ObčZ. V případě, že za trvání manželství vznikne jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, například převodem členských práv a povinností, vzniká společné členství manželů v bytovém družstvu, ze kterého jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Je třeba upozornit, že společné členství manželů v družstvu znamená, že oba manželé mají společně jeden členský podíl, tj. majetkovou hodnotu. Tento zakládá účast obou manželů v bytovém družstvu. Hledí se však na ně jako na jediného člena, nikoliv na dva členy. Členská práva a povinnosti jim náleží solidárně. Proto mají také jeden společný hlas.<sup>47</sup>

V rámci zvláštních ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu je stanoveno v § 700 odst. 1 pravidlo, že byt může být ve společném nájmu více osob. Toto pravidlo je však pro družstevní byty významně redukováno v § 700 odst. 3, a to tak, že u družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely. Společný nájem bytu tak nemůže vzniknout mezi druhem a družkou, sourozenci ani registrovanými partnery. Smluvní odchylka je vyloučena. Společný nájem bytu mezi manžely je podrobně upraven v § 703 až 705 ObčZ.

Za trvání manželství vzniká společný nájem bytu tehdy, jestliže se manželé, nebo jeden z nich, stanou nájemci družstevního bytu. Jinými slovy, společný nájem bytu vzniká manželům okamžikem nabytí členství v bytovém družstvu (§ 703 odst. 1 ObčZ). Toto pravidlo však neplatí v případě, že manželé spolu trvale nežijí (§ 703 odst. 3 ObčZ).

Společný nájem bytu vzniká také okamžikem uzavření manželství, jestliže se některý z manželů stal nájemcem bytu před uzavřením manželství (§ 704 odst. 1 ObčZ). V tomto případě však nevzniká společné členství manželů,

---

<sup>47</sup> Eliáš, K., Bartošíková, M., Pokorná, J. a kolektiv. Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 489

ale trvá výlučné členství toho z manželů, který byl členem družstva před uzavřením manželství. Druhý manžel není oprávněn ani povinen jakkoliv se podílet na výkonu práv a povinností plynoucích z členství v družstvu, s výjimkou těch, které se váží na společný nájem. Není tak povinen například plnit uhrazovací povinnost, ovšem nemá ani právo na vypořádací podíl. Na druhé straně je však povinen strpět, aby pohledávky družstva vzniklé z titulu členských povinností manžela, člena družstva, byly uspokojeny ze společného jmění manželů.<sup>48</sup>

Shrneme-li obě ustanovení, zjistíme, že společný nájem bytu mezi manžely existuje vždy, existuje-li také manželství. Jedinou výjimkou je případ, kdy manželé spolu trvale nežijí. Je třeba dodat, že podmínka existence manželství je splněna i tehdy, jde-li o manželství neplatné, tj. manželství uzavřené za situace, kdy je dána některá z okolností vylučujících uzavření platného manželství (§11 a násl. ZoR), neboť i neplatné manželství se považuje za platné a existující, a to až do doby, než bude soudem prohlášeno za neplatné.<sup>49</sup>

Z tohoto faktu vyplývá důležitý důsledek pro převod členských práv a povinností, a sice že z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni nájemci společně a nerozdílně (§ 701 odst. 1 ObčZ). To znamená, že rozhodnou-li se manželé, převodci, převést členská práva a povinnosti na třetí osobu, musí dohodu o převodu uzavřít oba manželé z titulu, že rozhodují o svém společném nájmu bytu, a to bez ohledu na to, zda je pouze jeden z nich členem družstva.

Je potřeba upozornit na skutečnost, že všechna tato ustanovení o společném nájmu bytu jsou kogentní, tudíž jejich aplikaci není možné vyloučit ani dohodou smluvních stran.

Z institutů společného členství manželů v bytovém družstvu a společného nájmu družstevního bytu manžely tak existují v praxi dvě možné

<sup>48</sup> Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev in Bulletin advokacie č. 1/2002, str. 31

<sup>49</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytu. 3. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2005, str. 266

kombinace:

a) jeden z manželů se stal členem družstva s právem nájmu družstevního bytu před uzavřením manželství,

b) oba manželé se stali členy bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu za trvání manželství.

V obou případech vzniká institut společného nájmu bytu manžely z titulu trvání či uzavření manželství. Institut společného členství manželů v družstvu však vzniká pouze v druhém z výše jmenovaných případů.

Z hlediska převodu členských práv a povinností je rozlišování těchto institutů důležité pro přesnou specifikaci subjektů dohody o převodu. V prvním případě je převodce pouze ten manžel, který se stal členem družstva před uzavřením manželství. Druhý z manželů je pouze společný nájemce bytu, je vedlejším subjektem dohody o převodu a podepisuje ji za tím účelem, že souhlasí se zánikem práva společného nájmu bytu.

V druhém případě jsou oba manželé společnými členy družstva, a tudíž v dohodě o převodu vystupují společně na straně převodce. V tomto případě nemá význam používání označení subjektu „společný nájemce bytu“, jelikož oba manželé, převodci jsou zároveň společnými nájemci bytu.

Je pravda, že v praxi toto rozlišování institutů společného členství v bytovém družstvu a společného nájmu bytu bývá často opomíjeno. Přesná specifikace subjektů má však svoje opodstatnění při posuzování otázky vlastnictví k finanční částce obdržené od nabyvatele jako ceny za převod členských práv a povinností.

V případě, že je členem družstva (a zároveň převodcem) pouze jeden z manželů, stává se podle mého názoru výlučným vlastníkem finančních prostředků za převod členství pouze on sám, jelikož se ve smyslu §143 odst. 1 písm. a) ObčZ jedná o majetek nabytý jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela.

Převádí-li členská práva a povinnosti manželé společně jakožto společní členové družstva, nabývají finanční částku jako cenu za převod do

společného jmění manželů.

Problematická situace může vzniknout v případě výměny dvou družstevních bytů podle § 715 ObčZ. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva a druhý z manželů je pouze společným nájemcem bytu, okamžikem výměny bytů se stávají podle ustanovení § 703 odst. 1 a 2 ObčZ oba manželé společnými členy druhého bytového družstva a zároveň i společnými nájemci nového bytu. Dochází tak k zákonnému, leč nelegitimnímu rozšíření společného jmění manželů. Rozpor ustanovení § 703 odst. 2 ObčZ s právní úpravou společného jmění manželů je zde evidentní. Legitimní by bylo řešení, kdyby členem nového bytového družstva byl výlučně ten manžel, který byl i výlučným členem původního družstva, jelikož jde o majetek nabytý jedním z manželů za majetek náležící do výlučného vlastnictví tohoto manžela, tj. majetek vyňatý z režimu společného jmění manželů. Tato situace podle mého názoru představuje závažnou mezeru v platném právu.

Situaci lze napravit při rozvodu manželství a vypořádání společného jmění manželů. Řešení nabízí ustanovení § 149 odst. 2 ObčZ, podle kterého je každý z bývalých manželů oprávněn požadovat, aby mu bylo uhrazeno to, co ze svého vynaložil na společný majetek. Tím lze mezeru v platném právu částečně zhojit. Problém však zůstává bez zákonného řešení v případě, že manžel (bývalý výlučný člen bytového družstva) zemře. V takovém případě totiž zůstává členem bytového družstva pozůstalý manžel a členský podíl není předmětem dědění.

Rozvod manželství představuje zánik společného členství manželů v bytovém družstvu i zánik společného nájmu bytu manžely. Právní úpravu vypořádání společného členství manželů v bytovém družstvu a společného nájmu bytu nalezneme v ustanovení § 705 ObčZ. Nabyli-li některý z manželů právo na uzavření nájemní smlouvy, respektive byl nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství, okamžikem rozvodu zaniká společný nájem



bytu bez dalšího.<sup>50</sup> Manžel, který nebyl členem družstva, ale pouze společným nájemcem bytu, nemá nárok na přiměřenou náhradu.

V případě, kdy manželé byli společnými členy bytového družstva a současně společnými nájemci bytu, se okamžikem právní moci rozhodnutí soudu o rozvodu manželství společné členství manželů mění na výlučné členství jednoho z nich. Výlučným členem zůstává ten z bývalých manželů, na jehož členství se manželé dohodli. Nedohodnou-li se manželé, může na návrh některého z nich rozhodnout soud a výlučným členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu se stává ten, kterého určí soud. Soud je přitom podle ustanovení § 705 odst. 3 ObčZ povinen brát zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Je třeba dodat, že rozhodnutí soudu je pouze deklaratorní s právním účinkem k okamžiku rozvodu manželství.

Problém může nastat v případě, kdy se manželé po rozvodu nedohodnou a ani jeden z nich nepodá návrh na vypořádání ve lhůtě tří let od rozvodu. V takovém případě se podle mého názoru uplatní ustanovení § 150 odst. 4 ObčZ. Platí, že okamžikem rozvodu vzniklo podílové spoluvlastnictví a podíly obou bývalých manželů jsou stejné. To je však problém, jelikož společným členem družstva nemohou být dva právní subjekty s výjimkou manželů. Na to navazují další problémy, například problém s užíváním družstevního bytu, jakož i s výkonem členských práv, zejména práva hlasovacího. Družstvo přitom nemůže rozvedené manžely nutit, aby situaci řešili dohodou nebo soudní cestou, ani je nemůže z bytu vystěhovat. V literatuře se vyskytuje názor, že družstvo může podat žalobu podle ustanovení § 80 písm. c) Osř a žádat soudní výrok, kterým by bylo určeno, kdo z bývalých manželů je i nadále členem družstva.<sup>51</sup>

Ten z manželů, bývalých společných členů družstva, který se nestal výlučným členem družstva, má právo na přiměřené finanční vypořádání ve smyslu § 149 odst. 2 ObčZ. Soudní rozhodovací praxe dospěla k závěru, že pro

<sup>50</sup> V tomto případě společné členství manželů v bytovém družstvu ani nevzniklo, tudíž rozvodem nezaniká.

<sup>51</sup> Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev in Bulletin advokacie č. 1/2002, str. 32

účely vypořádání je potřeba vycházet nikoliv ze zůstatkové hodnoty členského podílu, nýbrž z ceny obvyklé, to znamená z ceny, za niž by bylo možno členský podíl převést v rozhodné době a místě. Tím se myslí tržní hodnota družstevního bytu. Bývalý manžel, který se nestal výlučným členem družstva, má nárok na částku ve výši poloviny tržní hodnoty.<sup>52</sup> Rozhodnou dobou pro určení tržní ceny je okamžik rozvodu manželství.

---

<sup>52</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 717/99

#### **IV. Přechod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu**

##### **4.1. Obecný výklad**

Smrt fyzické osoby, respektive zánik právnické osoby jakožto člena bytového družstva je právní skutečností, která představuje změnu členského vztahu co do subjektu tohoto vztahu. Zákon výslovně říká, že členství fyzické osoby smrtí zaniká. Vztah člena a družstva je považován za vztah osobní, avšak v jeho rámci vznikají i nároky majetkové povahy. Tyto majetkové nároky po smrti člena přetrvávají a podléhají zvláštnímu režimu přechodu. Přechod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu nepodléhá obecné právní úpravě přechodu majetkových práv, tj. dědění, nýbrž sleduje zvláštní právní režim obsažený v §232 ObchZ.

Podobně jako je tomu u převodu členského podílu, i pro přechod členského podílu zavádí zákon dvojí právní režim. První se týká přechodu členství v běžném družstvu. Druhý režim je úpravou přechodu členství v bytovém družstvu.

Přechod členství v běžném družstvu nenastává automaticky smrtí zůstavitele. Členská práva a povinnosti včetně členství přecházejí na dědice pouze podmíněně. Podmínkou nabytí členství je, že se dědic o členství přihlásí u družstva a družstvo jeho členství schválí, je-li schválení vyžadováno.<sup>53</sup> Možnost požádat o členství družstvu je právem dědice. Ten nemůže být k členství žádnými prostředky donucován. V případě, že by dědic o členství nepožádal, resp. by jeho členství nebylo družstvem schváleno, členství dědice by vůbec nevzniklo. V takovém případě by dědic měl právo na vypořádací podíl v souladu s § 232 odst. 3 ObchZ. To je obecná úprava přechodu členství v družstvu.

Přechodu práv a povinností v bytovém družstvu je opět věnováno zvláštní ustanovení (§ 232 odst. 2 ObchZ), které stanoví obdobné pravidlo, jako

---

<sup>53</sup> Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 1998, str. 1194

je tomu u převodu členského podílu, totiž že souhlas představenstva k nabytí členství z titulu dědění se nevyžaduje. Bytové družstvo tak nemůže nabytí členství dědicem nijak ovlivnit.

V literatuře se však objevuje názor, že i v tomto případě je nezbytné, aby dědic oznámil bytovému družstvu nabytí družstevního podílu a doložil jej rozhodnutím soudu. Poté je družstvo povinno provést zápis dědice do seznamu členů ve smyslu § 228 ObchZ.<sup>54</sup> S tímto názorem souhlasím. Oznámení přechodu členského podílu bytovému družstvu je určitě v zájmu právní jistoty dědice členského podílu.

Okamžikem vzniku členství dědice v bytovém družstvu je den smrti zůstavitele. V tento den vstupuje dědic členského podílu do všech práv a povinností zůstavitele vůči družstvu. Podle mého názoru na dědice členského podílu tak přecházejí nejen práva a povinnosti vyplývající z členského vztahu, nýbrž i práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu k bytovému družstvu. Domnívám se tedy, že dědic členského podílu by byl povinen hradit eventuelní dluhy zůstavitele na nájemném, popřípadě poplatcích za služby spojené s užíváním bytu. Přechod členského podílu totiž, na rozdíl od převodu, představuje univerzální sukcesi.

Přechod členského podílu představuje výjimku z pravidla, že členem družstva se může stát pouze fyzická osoba způsobilá k právním úkonům. Dědicem členského podílu, a tedy i členem družstva, se tak může stát i nezletilec. Podobná otázka vyvstává tehdy, když stanovy bytového družstva požadují pro vznik členství určité předpoklady osoby a dědic členského podílu tyto předpoklady nebo podmínky nesplňuje. Podle mého názoru i zde platí, že nabytí členského podílu dědění je výjimkou a dědic nemusí spíňovat podmínky stanovené stanovami pro vznik členství. Je nutné, aby převládá zájem na ochraně dědice členského podílu před zájmy bytového družstva.

---

<sup>54</sup> Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 1998, str. 1194

#### 4.2. Nájem družstevního bytu v souvislosti s přechodem členského podílu

Základním ustanovením upravujícím přechod nájmu družstevního bytu je § 706 odst. 3 ObčZ. Pravidlo zde uvedené je obdobné ustanovení § 232 odst. 2 ObchZ. Nájem družstevního bytu včetně členství zemřelého nájemce v družstvu přechází na toho dědice, kterému připadl členský podíl, nejedná-li se o družstevní byt ve společném nájmu manželů. Občanský zákoník tak ke vzniku členství dědice členského podílu nevyžaduje nejen souhlas představenstva družstva, ale dokonce ani přihlášku za člena ze strany dědice.<sup>55</sup> Zdůrazňuji, že okamžikem přechodu práva nájmu bytu na dědice členského podílu je okamžik zdědění členského podílu, tj. okamžik smrti původního člena družstva.

Přechod práva nájmu družstevního bytu je speciální sukcesí. Právo nájmu není součástí dědictví. Součástí dědictví je pouze členský podíl. Přechod práva nájmu je tak zákonným důsledkem toho, že při vypořádání dědiců připadl jednomu z nich členský podíl.<sup>56</sup>

V literatuře se vyskytuje názor, že jestliže přejde nájem družstevního bytu na dědice, není zřejmě nutné sepsat novou nájemní smlouvu, jelikož vznik nájemního vztahu mezi dědicem a družstvem není podmíněn jejím uzavřením, protože nastává okamžikem smrti zůstavitele.<sup>57</sup> Uzavření nové nájemní smlouvy však dědicům v zájmu právní jistoty doporučuji.

Při řízení o dědictví je nezbytné respektovat ustanovení § 700 odst. 3 ObčZ, které neumožňuje vznik společného nájmu družstevního bytu jiným osobám než manželům. Dědicové se proto musí dohodnout tak, aby se dědicem členského podílu stala pouze jedna osoba.

Problém vznikne v případě, že se dědicové nedohodnou na tom, komu má připadnout členský podíl v družstvu. Výslovná pravidla pro takovou

<sup>55</sup> Pekárek, M. Vypořádání majetkových nároků vyplývajících z členství v družstvu v případě smrti člena in Právní praxe 4/1994

<sup>56</sup> Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. Občanský zákoník. 11. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, str. 680

<sup>57</sup> Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 1998, str. 1196 - 1197

situaci v zákoně chybí a možnost rozdělení členského podílu také není předvídána.<sup>58</sup> V takovém případě soud nemůže autoritativně rozhodnout, kdo z dědiců zdědí členský podíl a tím i členství v družstvu. Soud by měl podle § 483 ObčZ potvrdit nabytí členského podílu více osobám (dědicům) do kvazipodílového spoluvlastnictví, a to podle dědických podílů. Žádný z dědiců nezíská podíl celý, nýbrž pouze jeho poměrnou část. S těmito dědici ovšem nemůže bytové družstvo uzavřít nájemní smlouvu k bytu. Proto bude nutné, aby po skončení řízení o dědictví došlo k dohodě dědiců o tom, kdo z nich se stane nájemcem družstevního bytu s tím, že ostatní dědicové budou vypořádáni. Pokud by ani poté nedošlo k dohodě, bylo by zřejmě možné podat žalobu o zrušení kvazipodílového spoluvlastnictví dědiců k členskému podílu.<sup>59</sup> Toto řešení je však problematické, jelikož k přechodu nájmu bytu by mělo dojít již k okamžiku smrti původního nájemce. Problematická je také samotná podstata vztahu kvazipodílového spoluvlastnictví.

V souvislosti s přechodem práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, včetně práva nájmu družstevního bytu, vyvstává ještě jeden praktický problém. Jedná se o případ, kdy dědic členského podílu žije v manželství. Podle výslovného ustanovení § 703 odst. 2 ObčZ, vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu. Tedy i manžel dědice členského podílu, i když sám není dědicem, se stává členem družstva a společným nájemcem bytu. Kolize s právní úpravou společného jmění manželů je zde evidentní. Práva získaná z titulu dědění jsou totiž považována podle ustanovení § 143 odst. 1 písm. a) ObčZ za výlučné vlastnictví dědice. Ustanovení § 703 odst. 2 ObčZ však představuje průlom do tohoto pravidla a vyvstává zde otázka, zda je tato úprava vhodná. Manžel dědice se totiž stává plnoprávným (společným) členem družstva, což má dalekosáhlé důsledky (např. při pozdějším rozvodu

<sup>58</sup> Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 1998, str. 1195

<sup>59</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, str. 1238

manželství).

Podle mého názoru se jedná o sice zákonné, leč nevhodné rozšíření jmění manžela dědice, a to na základě chabého právního důvodu, tj. existence manželství v době nabytí členského podílu druhým manželem, dědicem. Toto opomenutí zákonodárce bohužel nelze překlenout žádným právním výkladem. Domnívám se, že nelze použít analogii s úpravou společného jmění manželů. Třeba dodat, že § 703 odst. 2 ObčZ je kogentní povahy, od uvedeného pravidla se nelze odchýlit ani dohodou manželů.

Někteří autoři jsou přesvědčeni, že v případě dědění členského podílu ke vzniku společného členství manželů dojít nemůže, protože mimo jiné předmětem společného jmění manželů není majetek nabytý dědictvím, a tudíž jím není ani členský podíl.<sup>60</sup> Tato argumentace však dle mého názoru není přesvědčivá již proto, že sám autor ve stejném článku přiznává, že ustanovení § 703 odst. 2 ObčZ je zjevný *lex specialis* k úpravě společného jmění manželů.

#### **4.3. Přejednost nájmu družstevního bytu při úmrtí jednoho z manželů**

Ustanovení § 707 odst. 2 ObčZ řeší přechod nájmu družstevního bytu pro případ smrti jednoho z manželů. Úmrtím jednoho z manželů vždy zaniká právo společného nájmu bytu, avšak další právní režim se liší podle toho, zda vedle společného nájmu bytu existovalo též společné členství manželů v družstvu, či nikoliv. Proto je třeba rozlišovat dvě situace:

a) manželé byli v době úmrtí jednoho z nich společnými členy bytového družstva, a tedy i společnými nájemci bytu (tzn. družstevní byt nabyli za trvání manželství v souladu s § 703 odst. 2 ObčZ);

b) zemřelý manžel byl výlučným členem družstva, ale z titulu uzavření manželství existoval společný nájem bytu (tzn. zemřelý manžel nabyl družstevní byt před uzavřením manželství v souladu s § 704 odst. 2 ObčZ).

V prvním případě dochází v okamžiku smrti manžela k zániku společného členství, jakož i společného nájmu bytu. Výlučným členem a

<sup>60</sup> Dvořák, T. K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu in *Ad Notam* č. 2/2007, str. 34

nájemcem se pak stane pozůstalý manžel. Zákon k tomu výslovně stanoví, že soud je povinen k tomu přihlídnout v řízení o dědictví.

V literatuře se objevuje názor, že v tomto případě se na rozdíl od § 706 ObčZ nejedná o sukcesi práva (ani speciální, ani universální), ale jde o akrescenci práva společného nájmu tím, že jeden ze společných nájemců manželů odpadne.<sup>61</sup>

V druhém případě zákon respektuje skutečnost, že zemřelý manžel byl výlučným členem družstva a že nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství. Společný nájem bytu, který existoval z titulu manželství, úmrtím manžela, výlučného člena, zaniká. Uvolněný družstevní podíl je tak předmětem dědění a členem družstva a nájemcem bytu se stane ten z dědiců, kterému členský podíl v řízení o dědictví připadl. Dědicem se samozřejmě může stát i pozůstalý manžel. Jestliže se však dědicem členského podílu stane jiná osoba a pozůstalý manžel zůstane v bytě bydlet, bude byt užívat bez právního důvodu (respektive právního důvodu, který odpadl).

I v tomto případě platí, že dědicové by se měli dohodnout v rámci řízení o dědictví tak, aby členem družstva se stala pouze jedna osoba. Platí zde vše, co bylo řečeno výše v souvislosti s § 706 odst. 3 ObčZ.

#### **4.4. Přejedání členského podílu při zániku právnické osoby**

Právní úprava přejedání členství zaniklé právnické osoby je obsažena v § 232 odst. 4 ObchZ. Je třeba rozlišovat dvě situace:

- a) zánik právnické osoby bez právního nástupce;
- b) zánik právnické osoby s právním nástupcem.

V prvním případě se jedná o absolutní zánik členského vztahu, členství na žádný právní subjekt nepřechází. Jedná se o případy, kdy právnická osoba vstoupí do likvidace nebo je na její majetek prohlášen konkurz nebo zanikla jinak bez právního nástupce. Členství zde zásadně zaniká nikoliv až výmazem právnické osoby z obchodního rejstříku, ale již vstupem do likvidace

<sup>61</sup> Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. Občanský zákoník. 11. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, str. 683



nebo prohlášením konkurzu. Je tomu tak proto, aby byl nárok na vypořádací podíl uplatněn v rámci likvidace, respektive konkurzu.<sup>62</sup>

Druhý případ představuje relativní zánik členství, jelikož se jedná pouze o změnu v subjektu členského vztahu. Členský podíl včetně členství přechází na právního nástupce zaniklé právnické osoby. Nástupce se stává členem družstva automaticky, tj. nevyžaduje se ani projev vůle stát se členem družstva, ani souhlas družstva se vznikem členství.<sup>63</sup> Zákon výslovně nestanoví povinnost oznámit nastalou změnu družstvu, avšak z hlediska právní jistoty v otázce, kdo je členem družstva, je vhodné tak učinit.

Okamžikem přechodu členského podílu je pak den, kdy zanikla původní právnická osoba (den, kdy vznikla nástupnická právnická osoba).

---

<sup>62</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 938

<sup>63</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 938

## V. Společné otázky převodu a přechodu členského podílu v bytovém družstvu

### 5.1. Převod a přechod práva na převod bytu do výlučného vlastnictví člena bytového družstva podle zákona č. 72/1994 Sb.

Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů zakotvil v ustanovení § 23 odst. 1 významné právo fyzické osoby, člena družstva a nájemce bytu. Jedná se o právo na převod vlastnictví bytu do výlučného vlastnictví tohoto člena družstva, nájemce bytu. Podmínkou existence tohoto zákonného práva je skutečnost, že člen družstva vyzval družstvo buďto podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, nebo vyzval družstvo do 30.6.1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu.

Převodem členského podílu, respektive jeho přechodem v bytovém družstvu zůstává toto právo nedotčeno a vždy se převádí na nabyvatele. Nabyvatel členského podílu tak požívá stejné právní ochrany jako jeho právní předchůdce v bytovém družstvu.<sup>64</sup>

V souvislosti s právem na převod bytu do výlučného vlastnictví člena družstva vzniká závažná otázka, jak postupovat v případě, kdy člen družstva žije v manželství. Má být byt převeden do společného jmění manželů? Podle mého názoru je třeba věc posoudit podle toho, zda v době uzavření smlouvy o převodu bytu:

- a) jsou manželé společnými členy družstva (§ 703 odst. 1 ObčZ),  
anebo
- b) jeden manžel je výlučným členem družstva a druhý manžel je pouze společným nájemcem bytu (§ 703 odst. 2 ObčZ).

V prvním případě je odpověď celkem jasná, za existence společného členství manželů v družstvu musí být družstevní byt převeden do společného jmění manželů. A to i tehdy, když manželé z různých důvodů nechtějí, aby jim

<sup>64</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, na str. 247 vyjadřují shodný názor.

byl byt převeden do společného jmění manželů. Takové případy lze řešit cestou uzavření dohody o zúžení společného jmění manželů podle § 143a ObčZ.

Na řešení druhé situace existují různé právní názory. Vyskytuje se menšinový názor, že není přiměřené preferovat vztahy členské před vztahy manželskými či rodinnými a že i v tomto případě by měl být byt převeden do společného jmění manželů. Důsledkem převodu bytu do vlastnictví pouze jednoho manžela, výlučného člena, by bylo výrazné oslabení právního postavení druhého manžela, neboť před převodem byl tento manžel společný nájemce bytu, zatímco po převodu by užíval byt pouze na základě odvozeného právního důvodu spočívajícího v manželském vztahu.

V literatuře však převažuje názor, že družstevní byt lze podle § 23 odst. 1 ZoVB převést pouze fyzické osobě, členovi družstva. Proto nabyvatelem bude pouze ten z manželů, který je výlučným členem družstva. Ke společnému nájmu bytu manžely se tedy nepřihlíží.<sup>65</sup> K tomuto právnímu názoru se příkláním.

Další problém vzniká za situace, kdy právo na převod bytu do vlastnictví vznikne manželovi, členovi družstva, který členský podíl v družstvu nabyl na základě dědění. Vzhledem k tomu, že získal členský podíl za existence manželství, vzniklo se společným nájmem bytu i společné členství obou manželů v družstvu (§ 703 odst. 2 ObčZ). Na základě těchto ustanovení by měl být byt převeden do společného jmění manželů. Tento případ představuje zřejmý rozpor s ustanovením § 143 ObčZ, jelikož dědění je právní titul, který vylučuje vlastnictví věci ze společného jmění manželů.

V literatuře se vyskytuje názor, že v tomto případě bude rozhodující stanovisko dědice.<sup>66</sup> Podle mého názoru tento případ představuje mezeru v platném právu, kterou nelze jednoznačně vyložit ani ve prospěch jednoho či druhého řešení. Je namístě, aby zákonodárce příslušná ustanovení občanského zákoníku pozměnil tak, aby při existenci společného členství

<sup>65</sup> Novotný, M. Právní rozhledy 5/1997, str. 250 a Zatočil, J. Právní rádce 5/1996, Jehlička, Švestka – Právní rozhledy 12/1995

<sup>66</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 250

manželů v družstvu byla respektována i ustanovení o společném jmění manželů.

### **5.2. Základní členský vklad v souvislosti s převodem, respektive přechodem členského podílu**

Základní členský vklad se splácí při vstupu do bytového družstva. Souhrn všech členských vkladů tvoří základní kapitál bytového družstva. Pokud je základní členský vklad převodce plně splacen, je kryt prostředky, které připadají na členský podíl převodce a převodem členského podílu se převádí na nabyvatele. Převodem se hodnota základního kapitálu bytového družstva nemění, z hlediska družstva dochází pouze ke změně v osobách členů.<sup>67</sup>

V případě, že družstvo požaduje po nabyvateli členského podílu zaplacení základního členského vkladu při převodu (respektive přechodu) členského podílu, jedná se o nezákonnou praxi. V takovém případě by se totiž změnil i základní kapitál bytového družstva.

### **5.3. Vypořádací podíl v souvislosti s převodem, respektive přechodem členského podílu**

Vypořádací podíl je institut, který má zabezpečit vzájemné majetkové vypořádání při zániku členství člena za trvání družstva. Lze jej charakterizovat jako majetkovou hodnotu představující podíl na majetku družstva, na nějž má právo osoba, jejíž členství v družstvu zaniklo.<sup>68</sup> Obchodní zákoník jej upravuje v § 233 odst. 1. Právo na vypořádací podíl nemohou stanovy družstva vyloučit, neboť ustanovení § 233 odst. 1 ObchZ je kogentní povahy.

Ačkoliv to zákon výslovně nestanoví, právo na vypořádací podíl má pouze ta osoba, jejíž členství zaniklo absolutně. Tím mám na mysli případ, kdy nezaniklo členství pouze konkrétního subjektu, ale zanikl i členský vztah jako takový, tj. členský podíl nebyl převeden na třetí osobu ani nepřešel na základě

<sup>67</sup> Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev in Bulletin advokacie č. 2/2002, str. 49

<sup>68</sup> Eliáš, K., Bartošíková, M., Pokorná, J. a kolektiv. Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 420

dědění. Z hlediska bytového družstva zánikem členství v tomto případě dochází ke snížení základního kapitálu.

Relativní zánik členství konkrétního subjektu na základě převodu či přechodu členského podílu představuje pouze změnu členského vztahu v osobách členů. Z hlediska družstva tento případ nepředstavuje změnu v hodnotě základního kapitálu.

Převodem členského podílu tak nevzniká převodci právo na vypořádací podíl vůči bytovému družstvu. Bývá pravidlem, že převod členského podílu bývá úplatný, převodce získává od nabyvatele za převod členského podílu majetkovou protihodnotu. Bylo by absurdní, kdyby převodce dostal za svůj podíl zaplacen dvakrát, jednou od bytového družstva (formou vypořádacího podílu) a podruhé od nabyvatele. Dalším nesmyslem by vedle toho byla existence majetkového podílu nabyvatele na majetku družstva poté, co družstvo vyplatilo vypořádací podíl převodci.<sup>69</sup>

Právo na vypořádací podíl je právem vyplývajícím z členského vztahu. Členský vztah však převodem členského podílu nezaniká (pouze se mění co do osob členů), a proto právo na vypořádací podíl je jako takové převodem členského podílu převedeno na nabyvatele členského podílu.

Pro určení výše vypořádacího podílu je rozhodující počet ukončených let členství v družstvu. Převodem, respektive přechodem členského podílu (derivativními způsoby nabytí) se však tato lhůta nijak nepřetrhuje. Do počtu se zahrnují všechny roky existence členství právních předchůdců, tedy nejen počet let členství konkrétní osoby, jejíž vypořádací podíl se počítá.

#### **5.4. Převodní poplatek**

Nemalý počet bytových družstev má stanovami určen poplatek za převod členských práv a povinností. Jedná se o jistý druh zpoplatnění administrativních úkonů, které zabezpečují orgány či zaměstnanci družstva v

---

<sup>69</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 74

souvislosti s převodem členského podílu z převodce na nabyvatele. Tím je míněno převzetí dohody o převodu či oznámení o převodu, provedení zápisu nabyvatele do seznamu členů bytového družstva, příprava a uzavření nájemní smlouvy, eventuelní vyúčtování nájemného a poplatků spojených s užíváním bytu, vystavení nového evidenčního listu a podobně. Mnohá bytová družstva porušují § 230 ObchZ tím, že odmítají dohodu o převodu přijmout do doby, než jim bude převodní poplatek uhrazen. Je to nezákonná praxe. V souvislosti s touto problematikou vyvstává základní otázka, zda jsou bytová družstva vůbec oprávněna tento poplatek určit ve stanovách. Vyskytují se dva základní protichůdné argumenty. První z nich říká, že bytové družstvo je svobodnou soukromou právnickou osobou a že při dodržení kogentních ustanovení obchodního zákoníku si jinak mohou jeho členové stanovami upravit cokoliv a jakkoliv chtějí, a to na základě ústavní zásady, že každý je oprávněn činit to, co mu zákon nezakazuje. Zákon v tomto případě nijak bytová družstva neomezuje ve stanovení převodního poplatku. Touto argumentací se tak bytová družstva snaží legitimovat zavedení mnohdy nemalého převodního poplatku.<sup>70</sup>

Protichůdný argument spočívá v účelu existence a v povaze činnosti bytového družstva. Ačkoliv je bytové družstvo právnickou osobou a podnikatelem podle obchodního zákoníku, jeho činnost nespočívá, respektive by neměla spočívat v podnikání, čili v dosahování zisku. Bytové družstvo má existovat primárně za účelem zajištění sociálních potřeb, tj. bydlení svých členů. Proto jsou nemalé zisky bytového družstva získané vybíráním převodních poplatků považovány za nelegitimní. Kromě toho nelze opomenout skutečnost, že ustanovení § 230 ObchZ zavádí právo člena bytového družstva převést svůj členský podíl na třetí osobu bez souhlasu orgánů bytového družstva a že převod je ze zákona nepodmíněný a nepodmínitelný. Převodní poplatek je tak ekonomickou překážkou, která představuje obcházení ustanovení § 230 ObchZ.

Podle mého názoru nelze jednoznačně říct, že by stanovení

---

<sup>70</sup> V praxi jsme se setkali i s převodním poplatkem řádově ve výši desítek tisíc korun českých.

převodního poplatku bylo výslovně nezákonné. Avšak pokud je převodní poplatek stanoven bytovým družstvem v takové výši, že už jen stěží lze mluvit o jeho funkci uhrazení nákladů administrativních úkonů spojených se zajištěním převodu, považuji takovou praxi bytových družstev za nelegitimní a v rozporu s dobrými mravy.

#### **5.5. Zjištění případných nedoplatků převodce na nájemném a poplatků spojených s užíváním bytu**

Nejvyšší soud ČR dovedil, že převodem členského podílu v bytovém družstvu nepřechází na nabyvatele členského podílu dluhy převodce na nájemném z důvodu, že tyto povinnosti nejsou součástí členského vztahu, nýbrž vyplývají z nájemního vztahu. Samozřejmě smluvní strany se můžou v dohodě o převodu dohodnout, že nabyvatel převodem přebírá dluhy převodce na nájemném, a podle výše dluhu pak upraví cenu za převod. Obecně však bytové družstvo musí tyto dluhy vymáhat po převodci. Není neobvyklé, že bytová družstva tento výklad odmítají akceptovat a snaží se dluhy vymáhat po nabyvateli.

Některá bytová družstva zavedla praxi, kterou se snaží chránit se před neblahými důsledky převodu členského podílu, jež spočívají v tom, že dluhy převodce budou muset vymáhat po něm. V praxi podmiňují převod tím, že dluhy převodce musí být ke dni převodu uhrazeny. V opačném případě odmítají přijmout dohodu o převodu, respektive odmítají uzavřít s nabyvatelem členského podílu nájemní smlouvu k bytu. Taková praxe je samozřejmě nezákonná pro rozpor s ustanovením § 230 ObchZ.

Uvedenou situaci by bylo možno jednoduše vyřešit ke spokojenosti všech dotčených stran tak, že by byla zavedena povinnost bytového družstva vydat každému, kdo na tom prokáže právní zájem, potvrzení o tom, že převodce nemá k určitému dni dluhy vůči bytovému družstvu, respektive že je má a kolik činí jejich výše. Nabyvatel by se tak mohl chránit vhodnou úpravou dohody o převodu a část ceny za převod členského podílu by mohla být určena

přímo k uhrazení dluhů.

#### **5.6. Daňová povinnost spojená s převodem, respektive přechodem práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu**

S převodem členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je spojena jediná daňová povinnost. Peněžní příjem získaný převodcem za převod členského podílu podléhá dani z příjmu podle § 10 odst. 1 písm. c) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů.

Existují dvě situace, za kterých je převod členského podílu od daně z příjmu osvobozen.

První možností je případ, kdy převodce použije celý získaný příjem na uspokojení bytové potřeby, a to v období počínaje dobou jednoho roku před obdržením příjmu a konče dobou jednoho roku následujícího po roce, v němž došlo k obdržení příjmu (§ 4 odst. 1 písm. u) ZDP). Co se rozumí uspokojením bytové potřeby, to je taxativně vymezeno v § 15 odst. 3 ZDP. Vymezení bytové potřeby je skutečně široké. Může se jednat například o koupi nebo výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu (včetně koupě rozestavěných staveb), ale i pořízení družstevního bytu (na základě převodu členského podílu).

Druhou možností je případ, kdy doba mezi nabytím členského podílu a jeho převodem přesáhla dobu pěti let (§ 4 odst. 1 písm. r) ZDP). To znamená, že převodce musí být členem družstva minimálně 5 let, aby byl od daně z příjmu osvobozen. Zákon zde, ke škodě věci, neuvádí možnost zkrátit tuto pětiletou lhůtu v případě přechodu členského podílu děděním na manželku nebo příbuzné v řadě přímé tak, jak je to uvedeno u osvobození příjmů z prodeje nemovitostí a bytů. Pro tyto případy se totiž lhůta zkracuje o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele.<sup>71</sup> Podle mého názoru by bylo vhodné ustanovení § 4 odst. 1 písm. r) ZDP upravit analogicky podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP.

---

<sup>71</sup> Srovnej § 4 odst. 1 písm. b) ZDP



Nesplní-li převodce ani jednu z podmínek pro osvobození od daně, jeho příjem za převod členského podílu podléhá dani z příjmu. Základem daně je pak příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení (§ 10 odst. 4 ZDP). Za výdaj se považuje nabyvací cena členského podílu (§ 10 odst. 6 ZDP). Sazba daně ze základu daně pak činí 15 % (§ 16 ZDP).

Osvobození převodu členského podílu v bytovém družstvu od daně z příjmu je podle mého názoru dostatečně široké, takže zdanění není obvyklé.

Přechod členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dědění členského podílu není předmětem daně z příjmu (§ 3 odst. 4 písm. a) ZDP), ale podléhá dani dědické podle ustanovení § 3 odst. 1 ZoDDDPN). Základem daně je cena členského podílu v bytovém družstvu určená v dědickém řízení. Zákon diferencuje poplatníky do tří skupin na základě vztahu poplatníka k zůstaviteli a pro každou skupinu stanoví rozdílnou sazbu daně. Je však třeba říci, že osoby zařazené do I. a II. skupiny jsou od daně dědické osvobozeny (§ 19 odst. 1 ZoDDDPN). Daň dědickou tak platí až dědic zařazený do třetí skupiny. Podle mého názoru i osvobození od daně dědické je dostatečně široké.

## VI. Zásady budoucí právní úpravy

### 6.1. Návrh obchodního zákona

V roce 2002 vládou schválený věcný záměr obchodního zákona<sup>72</sup> představuje co do právní úpravy převodu členského podílu krok zpátky v porovnání s platnou právní úpravou. Věcný záměr počítá totiž s tím, že převod členského podílu v bytovém družstvu nebude upraven odlišně od převodu členského podílu v běžném družstvu, tedy že převod členského podílu bude podléhat souhlasu představenstva bytového družstva. Takováto právní úprava je nežádoucí. Převod členského podílu v bytovém družstvu, včetně práva nájmu k družstevnímu bytu, je totiž po faktické stránce prodejem bytu. Družstevní byt je zbožím a jako s takovým by s ním měl jeho nájemce, člen družstva, mít možnost disponovat. Pokud bude převod členského podílu podléhat souhlasu představenstva bytového družstva, otevírají se tím možnosti pro korupci.

Ačkoliv vládou schválený věcný záměr avizoval, že dojde k zásadní změně v převodech členského podílu v bytových družstvech, paragrafově znění připravovaného zákona se od tohoto odchyluje.<sup>73</sup>

Předně je třeba říct, že návrh počítá se samostatnou hlavou věnovanou právní úpravě bytových družstev a v rámci ní nájmu družstevního bytu. Tento krok lze jedině uvítat.

Bytové družstvo je vymezeno v § 553 NObchZ jako družstvo, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, přičemž je zdůrazněno, že sice může provozovat i jinou činnost, pokud tím zajišťování bytových potřeb svých členů neohrozí. Novinkou je, že firma bytového družstva musí napříště obsahovat označení bytové družstvo. Nově je stanoveno, že bytové družstvo nevytváří zapisovaný základní kapitál. Naproti tomu je stanovena povinnost, a to že bytové družstvo musí obligatorně vytvářet rezervní

<sup>72</sup> Vláda schválila věcný záměr obchodního zákona dne 6.3.2002 usnesením č. 222/2002.

<sup>73</sup> Použil jsem text paragrafového znění nového obchodního zákona uveřejněného JUDr. Tomášem Dvořákem na stránce [www.juristic.cz](http://www.juristic.cz), podle kterého se jedná o verzi k 17.4.2005.

fond v minimální výši 50 000,- Kč.

Ustanovení § 555 NObchZ zdůrazňuje povinnost bytového družstva upravit ve stanovách podmínky, za kterých jsou uzavírány smlouvy o nájmu družstevních bytů. Opravňuje také bytové družstvo k úpravě práv a povinností nájemce družstevního bytu ve svých stanovách a zároveň stanoví, že pokud bytové družstvo stanovami práva a povinnosti nájemce neupraví, použijí se obecné předpisy o nájmu bytu. V souvislosti s tímto ustanovením vyvstávají dvě zásadní otázky. První, zda si bytové družstvo může práva a povinnosti nájemce a podmínky uzavírání nájemních smluv upravit svévolně, například odlišně od obecných ustanovení nájmu bytu, respektive čím je bytové družstvo omezeno. Podle mého mínění by bylo vhodné zdůraznit v tomto ustanovení, že bytové družstvo je povinno dodržet kogentní ustanovení zákona. Druhou otázkou je pak vhodnost užití obecných předpisů o nájmu bytu v případě, kdy stanovy o právech a povinnostech nájemce mlčí. Jak jsem už v této práci uvedl, nájem družstevního bytu je kvalitativně odlišným vztahem od běžného pojetí nájemního vztahu a v momentě, kdy obchodní zákon stanoví odlišnosti od běžného nájmu bytu upraveného v občanském zákoníku, považuji za nežádoucí odkazovat ještě na úpravu práva občanského. Některá ustanovení navrhovaného občanského zákoníku v rámci úpravy nájemní smlouvy a úpravy nájemního bydlení mezi manžely v části zabývající se rodinným právem jsou výslovně nevhodná pro aplikaci na nájemní vztah mezi bytovým družstvem a jeho členem.<sup>74</sup>

Z hlediska převodu členského podílu je stěžejní § 560 NObchZ, který výslovně stanoví, že převoditelnost členského podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit ani omezit. Okamžik účinnosti převodu zůstává zachován, totiž že právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají

---

<sup>74</sup> Jedná se například o úpravu výpovědních důvodů, práva pronajímatele zvyšovat jednostranně nájemné, úprava vypořádání společného nájmu bytu manželů po rozvodu manželství nebo po smrti jednoho z manželů, a další.

dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu.<sup>75</sup>

Zásadním ustanovením je také § 560 odst. 2 NObchZ, který stanoví, že převodem družstevního podílu se na jeho nabyvatele převádí také nájem družstevního bytu, včetně práv a povinností s tím spojených. Konečně jsou tak rozřešeny spory v otázce, zda je předmětem převodu nájem družstevního bytu, nebo pouze právo na uzavření nájemní smlouvy. Toto ustanovení vřele vítám. Ustanovení § 562 NObchZ stanoví, že součástí členského vztahu člena k bytovému družstvu jsou i práva a povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, pak považuji za nadbytečné. Otázkou však zůstává, zda tímto ustanovením dochází i k přechodu dluhu na nájemném, případně jiných plateb, které měl převodce vůči bytovému družstvu v okamžiku převodu družstevního podílu. Myslím si, že taková úprava by nebyla vůči nabyvateli spravedlivá, jelikož ten nemá nijakou možnost ověřit si solventnost svého převodce před uzavřením smlouvy o převodu družstevního podílu. Domnívám se, že by bylo vhodnější upravit § 560 odst. 2 NObchZ takto: *„Převodem družstevního podílu se na jeho nabyvatele převádí také nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, včetně všech práv a povinností s tím spojených, s výjimkou povinností převodce vzniklých porušením nájemní smlouvy.“* Pokud je však úmyslem zákonodárce upravit tuto otázku tak, aby převodem družstevního podílu přešly na nabyvatele i povinnosti z nájemního vztahu, tedy dluhy převodce vůči bytovému družstvu, pak by bylo vhodné ochránit nabyvatele tak, že by byla stanovena povinnost bytového družstva vystavit každému, kdo na tom prokáže právní zájem, potvrzení o tom, že převodce nemá vůči bytovému družstvu žádné dluhy, respektive že je má a kolik činí jejich výše. Tím by bylo založeno významné právo nabyvatele, kterým by se mu otevřela možnost ochrany před případným nežádoucím převzetím dluhů převodce.

Ustanovení § 563 NObchZ určuje, že zánikem členství v bytovém

---

<sup>75</sup> V tomto se také liší paragrafové znění připravovaného obchodního zákona od schváleného věcného záměru. Věcný záměr počítal s jednotnou úpravou převodu členského podílu pro všechna družstva s tím, že převod bude podléhat souhlasu představenstva družstva.

družstvu zaniká i nájem bytu, přičemž však toto pravidlo neplatí v případě přechodu nebo převodu družstevního podílu. Tímto je zdůrazněn rozdíl mezi absolutním zánikem členského vztahu člena v družstvu, zánikem vztahu jako takového a relativním zánikem, tedy změnou vztahu co do subjektu člena bytového družstva. Tímto ustanovením je rozvinuta teze, že převodem družstevního podílu přechází na nabyvatele i nájem družstevního bytu. Toto ustanovení považuji za koncepčně správné.

Právní úprava přechodu družstevního podílu pro případ smrti člena družstva nedoznává žádných výraznějších změn. I napříště se členem bytového družstva stává dědic členského podílu, přičemž okamžikem smrti zůstavitele přechází na dědice i nájem družstevního bytu. Pro případ existence více dědiců je zde výslovně stanovena povinnost dědiců dohodnout se v rámci řízení o dědictví na tom, kdo z nich převezme družstevní podíl. V opačném případě družstevní podíl nepřechází. Zákon zde však nenaznačuje, jak se bude postupovat v případě, že se dědicové nedohodnou a družstevní podíl ani na jednoho nepřejde. Domnívám se, že v takovém případě dojde k absolutnímu zániku členského vztahu jako celku a dědicové budou mít právo na vypořádací podíl vůči bytovému družstvu v podílech, které jim potvrdí soud v řízení o dědictví.

Právní úprava společného členství manželů v bytovém družstvu a společného nájmu bytu sice nedoznává výraznějších změn oproti dosavadní právní úpravě, avšak podle mého názoru je navrhované znění poněkud nejasné a nedostatečné. Ustanovení § 564 NObchZ stanoví, že stane-li se některý z manželů za trvání manželství nájemcem družstevního bytu, vznikne jim společný nájem bytu i společné členství v bytovém družstvu za podmínky, že v té době manželé spolu trvale žijí. Ze společného členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Pro případ rozvodu manželství je umožněno manželům dohodnout se na tom, že jejich společné členství se dnem rozvodu mění na výlučné členství některého z nich. Ustanovení § 566 NObchZ je však koncipováno jako oprávnění manželů (dikce „se mohou

dohodnout") a není tak řešena situace, kdy se manželé o společném členství po rozvodu nedohodnou. Není tak zde ani stanovena pravomoc soudů o této otázce rozhodnout. Navíc z celé koncepce navrhované právní úpravy ani nevyplývá, že by rozvodem manželství společný nájem bytu ex lege zanikal, respektive by měl být vypořádán.

Pro případ smrti jednoho z manželů za existence společného členství manželů a společného nájmu družstevního bytu zůstává právní úprava stejná jako doposud. Smrtí manžela se společné členství a společný nájem mění na výlučné členství a výlučný nájem pozůstalého manžela.

Z navrhované právní úpravy není zcela jasné, jaká je situace v případě, když jeden z manželů nabyl právo nájmu družstevního bytu před uzavřením manželství. Nepřímo se dá dovodit, že uzavřením manželství nevzniká společné členství manželů v bytovém družstvu. Není však jasné, zda vzniká společný nájem družstevního bytu, nebo nikoliv.

Jako zcela nepochopitelné se jeví ustanovení § 568 NObchZ, které stanoví, že společné členství zaniká dnem zániku nájmu družstevního bytu a že v takovém případě zůstává členem družstva ten z manželů, který jím byl před vznikem manželství. Předně není dobře jasné, jak by mohl zaniknout nájem družstevního bytu, aniž by současně nezaniklo i členství obou manželů v družstvu. Nájem družstevního bytu je nerozlučnou součástí členského vztahu, proto nemůže současně zaniknout nájem a členství v družstvu existovat dál. Druhá věta tohoto ustanovení je stejně nesmyslná. Stanoví, že jestliže nebyl žádný z manželů členem družstva před vznikem společného členství, platí, že zánikem společného členství zaniká i členství obou manželů v bytovém družstvu. Znamená to snad, že nelze změnit společné členství na výlučné členství jednoho z manželů dohodou, jak to deklaruje ustanovení § 566 NObchZ?

Celkově lze říci, že problematika společného členství manželů v bytovém družstvu je upravena značně nejasně a nejsou řešeny všechny eventuality. Zastávám názor, že úroveň navrhované právní úpravy je v tomto

ohledu horší než úroveň současné právní úpravy. Myslím si, že společné členství v bytovém družstvu by mělo být otevřeno nejen pro manžely a registrované partnery, ale i pro vztahy obdobné manželství, tedy pro druha a družku, případně pro osoby blízké. Úprava společného členství v bytovém družstvu by také měla respektovat právní úpravu společného jmění manželů. Tím mám na mysli případy, kdy jeden z manželů nabyl družstevní podíl sice za existence manželství, ale na základě titulů, které obecně vylučují nabytí majetku do společného jmění manželů. Jedná se o případy darování, dědění družstevního podílu, případně jeho nabytí za majetek náležící do výlučného majetku jednoho z manželů. V takových případech by měl být vznik společného členství v bytovém družstvu vyloučen. Stejně tak by měly být reflektovány dohody manželů o zúžení společného jmění. Současná ani navrhovaná právní úprava neumožňuje vznik výlučného členství za současné existence manželství.<sup>76</sup> To považuji za velkou chybu.

V příloze č. 2 uvádím svůj návrh právní úpravy společného členství a společného nájmu bytu, který by koncepčně zapadl do navrhované právní úpravy týkající se bytových družstev.

## **6.2. Návrh občanského zákoníku**

Nájem bytu obecně je upraven v rámci navrhovaného občanského zákoníku na dvou místech.<sup>77</sup> Jednak je to v části týkající se nájemní smlouvy a dále pak v části věnované rodinnému právu v rámci některých ustanovení o bydlení manželů.

Ustanovení § 1952 NObčZ stanoví, že práva a povinnosti stran nájemního vztahu jsou upraveny především stanovami nebo společenskou smlouvou, jedná-li se o byt ve vlastnictví právnické osoby obývaný z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby. Tím je zdůrazněno oprávnění a zároveň povinnost bytového družstva upravit podmínky nájemních

<sup>76</sup> Výjimkou je případ, kdy manželé spolu trvale nežijí.

<sup>77</sup> Použil jsem text paragrafového znění nového občanského zákoníka uveřejněného Ministerstvem spravedlnosti na stránce [www.justice.cz](http://www.justice.cz), podle stavu přípravy v prosinci 2007.

smluv. Jedná se o obdobné ustanovení, jako je § 555 NObchZ. V tomto smyslu je toto ustanovení nadbytečné.

Zajímavý je vnitřní rozpor mezi ustanoveními upravujícími společný nájem bytu mezi manželi. Ustanovení § 626 NObčZ váže vznik a existenci společného práva nájmu k bytu na existenci manželství. Naproti tomu ustanovení § 1978 NObčZ jde ještě dál. K existenci společného nájmu bytu manželi přistupuje další podmínka. Manželům musí trvat v daném bytě rodinná domácnost. V obou ustanoveních je zdůrazněno, že společný nájem bytu existuje bez ohledu na to, zda nájemní smlouva byla uzavřena před uzavřením manželství, nebo po něm, i když manželé neuzavřeli nájemní smlouvu společně. Nově je umožněno tuto otázku upravit jinak, a to na základě dohody manželů nebo snoubenců. Z toho vyplývá, že manželé či snoubenci mohou dohodou vznik společného nájmu bytu vyloučit tam, kde by jinak vznikl, a naopak. Rozdíl oproti dnešní právní úpravě je zřejmý. Dnes je společný nájem bytu vázán na existenci manželství a současně na podmínku, že manželé spolu trvale žijí. Tato podmínka je v návrhu modifikována tím, že manželům musí v daném bytě trvat rodinná domácnost. Jinak zavedení možnosti upravit společný nájem bytu dohodou jinak, než stanoví zákon, je pozitivním krokem v právní úpravě nájemního bydlení.

Ze společného nájmu bytu jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§ 627 NObčZ). Na toto ustanovení dále navazuje ustanovení § 629 NObčZ, kterým je zdůrazněno, že manžel nesmí bez souhlasu druhého manžela nájem ukončit nebo jej omezit právem, jehož výkon je neslučitelný s bydlením rodiny. S odkazem na § 628 NObčZ je výslovně stanoveno, že i když má pouze jeden z manželů právo nakládat s nájmem bytu (například je výlučným členem bytového družstva), ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co by mohlo bydlení znemožnit nebo ohrozit. Tím je stanoveno, že manžel, výlučný člen bytového družstva, je oprávněn převést družstevní podíl na třetí osobu pouze se souhlasem druhého manžela, společného nájemce bytu. Z dikce §



629 odst. 2 NObčZ s odkazem na § 628 odst. 2 NObčZ lze dovodit, že se pro případ porušení tohoto ustanovení jedná o relativní neplatnost právního úkonu, tedy dotčený manžel se může dovolat neplatnosti takového právního jednání.

Zánik společného nájmu bytu je upraven ustanoveními § 650 až 654 NObčZ. Pro případ smrti jednoho z manželů zůstává nájemcem bytu pozůstalý manžel, jedná-li se o zánik společného práva nájmu k bytu, v němž měli manželé rodinnou domácnost (§650 odst. 1 NObčZ). Pro případ rozvodu manželství by se manželé měli dohodnout na tom, kdo bude v bytě dále bydlet. Pokud se nedohodnou, může o tom rozhodnout soud na návrh jednoho z nich (§ 652 NObčZ). Soud přitom musí podle okolností případu posoudit, na kterém z dosavadních manželů lze spravedlivě žádat, aby opustil byt. Uvedená ustanovení jsou správná co se týče právní úpravy obecného společného práva nájmu bytu. Domnívám se však, že tato ustanovení nejsou zcela vhodnou úpravou i pro společný nájem družstevního bytu. Zejména chybí právní úprava zániku společného nájmu družstevního bytu v případě, kdy manželé mají společný nájem bytu, avšak nejsou společnými členy bytového družstva, tedy jeden z manželů je výlučným členem. V takovém případě by totiž měl společný nájem bytu rozvodem manželství bez dalšího zaniknout a výlučným nájemcem bytu by se měl stát ten z manželů, který je výlučným členem družstva. Z navrhované úpravy toto nelze dovodit ani z ustanovení občanského zákoníku, ani z ustanovení obchodního zákona.

## Závěr

Právní úprava převodu členského podílu v bytovém družstvu by měla reflektovat skutečnost, že družstevní byt je zbožím. Tržní cena za převod družstevního podílu s právem nájmu družstevního bytu je stejná jako kupní cena za byt ve výlučném vlastnictví. Tento argument převáží i nad skutečností, že bytové družstvo je soukromou právní osobou a při své činnosti musí dodržet pouze kogentní ustanovení zákona. Právní řád by měl preferovat zájmy nájemce, člena bytového družstva, před zájmy bytového družstva jako celku. Není proto namístě klást do cesty převodům družstevních podílů v bytových družstvech právní překážky. Převod členských práv a povinností musí být ničím nepodmíněný a nepodmínitelný. A to nejen na základě zákona, ale i na základě stanov bytového družstva. Bytová družstva by kupříkladu neměla stanovovat žádné podmínky pro vznik členství osoby nad rámec zákona. Vyloučení osob s jiným státním občanstvím než ČR nebo bez trvalého pobytu na území ČR, případně vyloučení právnických osob z možnosti nabýt členství v bytovém družstvu je podle mého názoru nevhodné a nežádoucí. Stejně tak je nevhodné podmiňovat převod členských práv a povinností například zaplacením převodního poplatku, podmínkou, že převodce musí mít uhrazeny veškeré pohledávky vůči bytovému družstvu nebo podmínkou, že dohoda o převodu musí být uzavřena na formuláři bytového družstva, jinak ji družstvo nepřijme. Všechna tato omezení, která se bohužel v činnosti bytových družstev vyskytují nezřídka, představují přímý rozpor s ustanovením § 230 ObchZ.

Problémů současné právní úpravy je několik. Základním problémem je skutečnost, že právní řád výslovně nestanoví, že se převodem členského podílu převádí na nabyvatele i právo nájmu družstevního bytu. Podle judikatury Nejvyššího soudu ČR má nabyvatel právo pouze na uzavření nájemní smlouvy. To je však konstrukce absolutně nevhodná. Staví nabyvatele do značné právní nejistoty v otázce, zda s ním bytové družstvo nájemní smlouvu uzavře, respektive za jakých podmínek. Další závažný problém spočívá v právní úpravě společného členství manželů v bytovém družstvu a společného nájmu bytu

mezi manžely. Právní úprava jednak nerespektuje úpravu společného jmění manželů, tj. neumožňuje vznik výlučného členství jednoho z manželů za trvání manželství v případě, kdy tento manžel nabyl členský podíl děděním, darováním, případně jej získal za majetek ve výlučném vlastnictví tohoto manžela, jednak neumožňuje manželům upravit tuto otázku dohodou odchylně od zákona. Posledním neméně důležitým problémem současné právní úpravy je skutečnost, že nájem družstevního bytu podléhá režimu obecné právní úpravy nájemní smlouvy. Nájem družstevního bytu je kvalitativně odlišným vztahem od běžného pojetí nájemního vztahu. Nájem družstevního bytu je a musí být vázán na existenci členství nájemce v bytovém družstvu. Z toho vyplývá, že je relativně stabilním a trvalým vztahem a měl by být chráněn podobně jako vlastnictví. Aplikace některých ustanovení právní úpravy nájemní smlouvy v občanském zákoníku na nájem družstevního bytu je absolutně nevhodná (například výpověď z nájmu bytu).

Připravovaná rekodifikace soukromého práva přinese zásadní změny v právní úpravě družstevního bydlení. Pozitivně vnímám skutečnost, že v navrhovaném obchodním zákoně se objevuje celá samostatná část upravující bytová družstva a některé otázky nájmu družstevního bytu. Správně je konečně stanoveno, že převodem či přechodem družstevního podílu přechází na nabyvatele i nájem družstevního bytu. Převod družstevního podílu zůstává i nadále nepodmíněný a nepodmínitelný. Správným krokem je též odlišná úprava nájmu družstevního bytu od běžného režimu nájemní smlouvy v občanském zákoníku. Problematicky vnímám obecný odkaz na režim nájemní smlouvy stanovený v § 555 NObchZ v případě, že stanovy bytového družstva práva a povinnosti nájemce neupraví. Zastávám názor, že nájem družstevního bytu by měl být komplexně upraven v rámci obchodního zákoníku (pokud není přednostně upraven stanovami družstva), respektive by měla být alespoň vyloučena aplikace některých ustanovení o nájmu bytu v občanském zákoníku. Tím mám na mysli právní úpravu výpovědi z nájmu, společného nájmu bytu manžely, přechod práv pro případ smrti nájemce, právo pronajímatele

jednostranně zvýšit nájemné a další. Nejasně a nedostatečně je v obchodním zákoně upravena problematika společného členství manželů v bytovém družstvu, společného nájmu bytu a jeho vypořádání pro případ smrti jednoho z manželů či pro případ rozvodu manželství. Bylo by proto ještě vhodné návrh obchodního zákona řádně dopracovat tak, aby nájem bytu byl upraven komplexně a nevznikaly zbytečné aplikační problémy.

## Seznam použité literatury

- Čech, P. K některým úskalím převodu obchodního podílu I. in Právní rádce č. 5/2007
- Čech, P. K některým úskalím převodu obchodního podílu II. in Právní rádce č. 6/2007
- Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006
- Dvořák, T. Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví člena družstva in Bulletin advokacie č. 2/2003
- Dvořák, T. K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu in Ad Notam č. 2/2007
- Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev I. část in Bulletin advokacie č. 1/2002
- Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev II. část in Bulletin advokacie č. 2/2002
- Dvořák, T. Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní in Pocta Miloši Tomsovi k 80. narozeninám. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2006
- Dvořák, T. Třetí zastavení nad judikaturou v oblasti (nejen) družstev in Soudní rozhledy č. 2/2005
- Dvořák, T. Tři poznámky ke třem článkům in Ad Notam č. 5/2005
- Dvořák, T. Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev in Soudní rozhledy č. 1/2003
- Eliáš, K., Bartošíková, M., Pokorná, J. a kolektiv. Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytu. 3. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2005
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005
- Helešic, F. Evropské a české družstevní právo. 1. vydání. Praha: Eurolex Bohemia, 2006

- Helešic, F. Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás. Praha: Vodnář, 1997
- Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J. Občanský zákoník. 11. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006
- Holý, P. Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev in Soudní rozhledy č. 12/2003
- Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chandrycká, V. Byty a právo. Praha: ASPI, a.s., 2007
- Oehm, J. Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev in AUC Iuridica č. 2/1998
- Oehm, J., Marčák, M. Stanovy bytových družstev. Praha: Noris, 1992
- Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno: Masarykova Univerzita v Brně, 1999
- Pekárek, M. Vypořádání majetkových nároků vyplývajících z členství v družstvu v případě smrti člena in Právní praxe 4/1994
- Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 1998
- Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek. 2. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006
- Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M., a kol. Občanský zákoník I. §1 - 459. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M., a kol. Občanský zákoník II. §460 - 880. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008

**Příloha č. 1 – Paragrafové znění připravovaného obchodního zákona podle stavu ke dni 17.4.2005**

**Hlava II.**

**Bytová družstva**

**Díl 1: Základní ustanovení**

**§ 553**

(1) Bytové družstvo je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Bytové družstvo může také spravovat bytové domy ve vlastnictví třetích osob anebo byty a nebytové prostory ve správě společenství vlastníků jednotek.

(2) Bytové družstvo může za podmínek stanovených zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

(3) Firma bytového družstva obsahuje označení „bytové družstvo“.

**§ 554**

Bytové družstvo nevytváří zapisovaný základní kapitál.

**§ 555**

Stanovy bytového družstva obsahují:

- a) podmínky, za kterých se uzavírají smlouvy o nájmu družstevních bytů, a podrobnější pravidla pro tvorbu a nakládání s fondem oprav; to neplatí, pokud není bytové družstvo vlastníkem nebo spoluvlastníkem alespoň jediné nemovitosti určené k uspokojování bytových potřeb jeho členů,
- b) úpravu práv a povinností nájemce družstevního bytu; jestliže stanovy neobsahují úpravu práv a povinností nájemce družstevního bytu, platí pro nájemce družstevních bytů obecná úprava nájmu bytu.

**§ 556**

(1) Bytové družstvo vytvoří rezervní fond ve lhůtě jednoho roku ode dne svého vzniku, a to ve výši 50 000 Kč, ledaže stanovy určí vyšší tvorbu rezervního fondu.

(2) Rezervní fond nelze vytvářet s použitím členských vkladů.

**Díl 2: Některá ustanovení o členství v bytovém družstvu**

**Oddíl 1: Obecná ustanovení**

**§ 557**

Každý člen bytového družstva má jeden hlas.

### § 558

(1) Změna výše základního členského vkladu je přípustná pouze tehdy, jestliže s tím souhlasí všichni členové bytového družstva; souhlas člena se pořizuje v písemné formě. Souhlas člena nelze ničím nahradit.

(2) Zvláštní vklad není v bytovém družstvu dovolen.

### § 559

(1) Bytové družstvo může prostředky vložené členem za účelem financování bytové výstavby nebo pořízení nemovitosti za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů použít jen k tomuto účelu. Za tímto účelem uzavře bytové družstvo s členem písemnou smlouvu o finanční účasti člena.

(2) Jestliže některý z účastníků porušil zákon nebo smlouvu o finanční účasti člena, má druhý účastník právo odstoupit od smlouvy. Účastník může odstoupit ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy se o důvodu k odstoupení dozvěděl, nejdéle však do 90 dnů ode dne, kdy k porušení smlouvy došlo, jinak toto právo zaniká.

### § 560

(1) Převoditelnost družstevního podílu nelze omezit ani vyloučit.

(2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči bytovému družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu.

(3) Převodem družstevního podílu se na jeho nabyvatele převádí také nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

### § 561

(1) Družstevní podíl přechází na dědice dnem smrti zůstavitele, včetně nájmu družstevního bytu.

(2) Má-li zůstavitel více dědiců, musí se dědicové v řízení o dědictví dohodnout, který z nich převezme družstevní podíl, jinak družstevní podíl nepřechází; ustanovení § 573 se použije obdobně.



## § 562

Součástí členského vztahu člena k bytovému družstvu jsou i práva a povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu nebo nebytového prostoru.

## § 563

Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká i nájem družstevního bytu; to neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

### Oddíl 2: Společné členství v bytovém družstvu

## § 564

(1) Stane-li se některý z manželů za trvání manželství nájemcem družstevního bytu, vznikne jim společný nájem družstevního bytu i společné členství v bytovém družstvu; to neplatí, jestliže spolu manželé v této době trvale nežijí.

(2) Manželé jsou ze společného členství oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

## § 565

(1) Manželé, z nichž pouze některý je výlučným členem bytového družstva, se mohou dohodnout, že výlučné členství jednoho z nich se mění na společné členství manželů; v takovém případě přechází družstevní podíl z výlučného vlastnictví člena do společného jmění manželů.

(2) Společné členství může zaniknout jen způsoby stanovenými v tomto zákoně.

## § 566

Společní členové se mohou dohodnout, že se dnem rozvodu jejich manželství mění společné členství na výlučné členství některého z nich.

## § 567

(1) Společní členové, kteří byli nájemci družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, se mohou dohodnout, že se dnem rozvodu manželství společné členství mění na výlučné členství každého z nich, přičemž jeden z nich bude nadále výlučným nájemcem družstevního bytu a druhý výlučným nájemcem družstevního nebytového prostoru.

(2) Smlouva podle odstavce 1 obsahuje určení:

- a) který z bývalých manželů převezme do svého výlučného vlastnictví dosavadní družstevní podíl,
- b) který z bývalých manželů splatí znovu základní členský vklad,
- c) který z bývalých manželů se stane nájemcem družstevního bytu a který nájemcem družstevního nebytového prostoru.

#### § 568

Společné členství zaniká dnem zániku nájmu družstevního bytu; v takovém případě zůstává výlučným členem bytového družstva ten z manželů, který jím byl před vznikem společného členství. Jestliže před vznikem společného členství nebyl žádný z manželů členem bytového družstva, platí, že se zánikem společného členství zaniká i členství obou manželů v bytovém družstvu.

#### § 569

Smlouvy uzavřené podle § 565, § 566 a § 567 se pořízují v písemné formě a vůči bytovému družstvu jsou účinné až dnem jejich doručení.

#### § 570

Smrtí některého ze společných členů se mění společné členství a společný nájem družstevního bytu na výlučné členství a výlučný nájem pozůstalého manžela.

#### § 571

Ustanovení § 564 až 570 platí obdobně pro registrované partnery.

### Oddíl 3: Některá ustanovení o nájmu družstevního bytu

#### § 572

(1) Člen bytového družstva má alespoň právo:

- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru na dobu neurčitou, na jehož pořízení se finančně podílel, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona,
- b) na stanovení úhrady za služby spojené s užíváním družstevního bytu, údržbu domu a běžného provozu družstva ve výši, která nepřevyší věcně odůvodněné náklady.

(2) Bytové družstvo uzavře s členem, který splňuje všechny podmínky podle zákona a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu

podle odstavce 1 písm. a) a umožnit mu užívání bytu do 30 dnů ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo jiného pořízení bytu nebo nebytového prostoru.

### § 573

Nájemcem družstevního bytu může být jen člen bytového družstva.

## Oddíl 4: Vypořádací podíl v bytovém družstvu

### § 574

(1) Vypořádací podíl je roven nominální výši členského vkladu nebo jeho splacené části. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splacení zbývajících částí členského vkladu; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno.

(2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

(3) Vypořádací podíl je splatný uplynutím jednoho měsíce po vyklizení bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, jinak uplynutím tří měsíců ode dne zániku členství.

(4) Jestliže bývalý člen neuhradil dluhy vůči bytovému družstvu, může bytové družstvo tyto pohledávky, včetně jejich příslušenství započíst proti pohledávce člena z práva na vypořádací podíl.

(5) Ustanovení § 91 odst. 2 až 4 a § 92 a § 507 se nepoužijí.

## Díl 3: Hospodaření bytového družstva

### § 575

(1) Bytové družstvo nesmí emitovat dluhopisy.

(2) Bytové družstvo nesmí zajistit splnění povinností jiných osob.

(3) Bytové družstvo nesmí nikomu poskytovat půjčky, úvěry a dary ze svého majetku; to neplatí, jedná-li se o dar pro zaměstnance nebo členy za podmínek obvyklých v občanském styku anebo o sociální pomoc poskytnutou zaměstnanci nebo členovi.

(4) Bytové družstvo nesmí být společníkem obchodní korporace nebo se podílet přímo či nepřímo na podnikání jiných osob.

(5) Bytové družstvo nesmí být účastníkem tichého společenství.

(6) Bytové družstvo nesmí být účastníkem společenské smlouvy; to neplatí, pokud jsou účastníky smlouvy pouze bytová a sociální družstva a fyzické a právnické osoby, které nejsou podnikateli, účelem smlouvy je vzájemná podpora a spolupráce za

účelem zajištění bytových potřeb členů a členská schůze s účastí bytového družstva souhlasí.

(7) Bytové družstvo nesmí převést, zastavit ani propachtovat svůj závod nebo jeho část.

(8) Omezení podle ustanovení odstavců 2 a 3 neplatí, jestliže tak bytové družstvo činí ve vztahu k jinému bytovému družstvu anebo společenství vlastníků jednotek.

#### § 576

Bytové družstvo nesmí rozdělovat zisk mezi členy. Zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

#### § 577

(1) Domy s byty nebo byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu, které jsou ve vlastnictví bytového družstva, nesmí být zatíženy, ledaže se zástavní právo zřizuje za účelem získání úvěru od banky za účelem pořízení, údržby, opravy nebo rekonstrukce těchto nemovitostí.

(2) Podmínkou platnosti zástavní smlouvy je udělení předchozího souhlasu členskou schůzí a udělení předchozího písemného souhlasu všemi členy, kteří jsou nájemci těchto nemovitostí nebo jejich částí.

(3) Souhlas člena se uděluje písemně. Udělený souhlas má účinky i vůči právnímu nástupci člena.

### **Díl 4: Některá ustanovení o zrušení a zániku bytového družstva**

#### **Oddíl 1: Některá ustanovení o zrušení bytového družstva s likvidací**

#### § 578

(1) Likvidátor bytového družstva dokončí převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů podle zvláštního právního předpisu a převede příslušné finanční prostředky z titulu úvěrů na družstevní bytovou výstavbu právnické osobě určené zvláštním právním předpisem.

(2) Jestliže po dokončení převodů podle odstavce 1 zůstane bytovému družstvu nějaký majetek, provede se likvidace.

## § 579

(1) Podíl na likvidačním zůstatku je roven nominální výši členského vkladu nebo jeho splacené části. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li právo všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.

(2) Jestliže člen nesplnil veškeré své povinnosti vůči bytovému družstvu, může bytové družstvo takto vzniklou pohledávku, včetně jejího příslušenství započíst proti pohledávce člena z práva na podíl na likvidačním zůstatku.

## § 580

Soud může i bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci, jestliže:

- a) změnou právní formy společenství vlastníků jednotek na bytové družstvo byl porušen zákon,
- b) bytové družstvo porušuje zvláště závažným způsobem ustanovení zákona o hospodaření se svým majetkem,
- c) bytové družstvo neplní účel, pro který bylo založeno.

### Oddíl 2: Některá ustanovení o přeměně bytového družstva

#### Pododdíl 1: Obecná ustanovení

## § 581

(1) Fúze je přípustná jen mezi bytovými družstvy.

(2) Bytové družstvo se může rozdělit pouze na bytová družstva. Při rozdělení se člen zanikajícího bytového družstva stává členem toho nástupnického bytového družstva, které převzalo nemovitost, ke které nebo k jejíž části má člen nájemní vztah.

(3) Bytové družstvo nemůže změnit právní formu.

(4) Bytové družstvo se nemůže změnit na jiný druh družstva.

#### Pododdíl 2: Zrušení bytového družstva s převodem jmění na společenství vlastníků jednotek

## § 582

(1) Bytové družstvo se může zrušit bez likvidace s převodem jmění na společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“). Právním nástupcem může být pouze jediné společenství.

(2) Ustanovení zákona o zrušení společnosti s převodem jmění na společníka se použijí, ledaže je dále stanoveno jinak.

(3) Podmínkami postupu podle odstavce 1 je, že:

- a) jediným předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování správy bytového domu,
- b) bytové družstvo převedlo ze svého vlastnictví veškeré jednotky svým členům způsobem a za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem a nikdo nemá vůči bytovému družstvu právo na převod jednotky do svého vlastnictví.

### § 583

(1) O zrušení bytového družstva s převodem jmění na společenství se uzavírá smlouva o převodu jmění ve formě veřejné listiny.

(2) Smlouva obsahuje:

- a) obchodní firmu, sídlo a identifikační číslo zrušovaného bytového družstva,
- b) název, sídlo a identifikační číslo přejímajícího společenství,
- c) seznam členů zrušovaného bytového družstva,
- d) inventární seznam veškerého majetku přecházejícího na společenství po odečtení majetku připadajícího na vypořádání členů bytového družstva.

(3) Smlouvu schválí členská schůze bytového družstva, jinak je neplatná.

(4) Smlouvu podepíší všichni vlastníci jednotek nacházejících se v domě ve správě společenství.

(5) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví více osob, podepíší smlouvu každá z nich. Je-li jednotka ve společném jmění manželů, podepíší smlouvu oba manželé.

(6) Neplatnosti smlouvy o převzetí jmění se lze domáhat pouze do doby, než soud pravomocně rozhodl o zápisu změny právní formy společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek a do obchodního rejstříku.

(7) Neplatnosti usnesení členské schůze bytového družstva se lze domáhat pouze zároveň s neplatností smlouvy o převodu jmění a pouze do doby, než soud pravomocně rozhodl o zápisu změny právní formy společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek a do obchodního rejstříku.

(8) Rozhodnutí soudu o zápisu převzetí jmění, které nabylo právní moci, je nezrušitelné a nezměnitelné.

### § 584

Členové bytového družstva mají právo na vypořádací podíl. Ustanovení § 574 se použije obdobně s tím, že:

- a) vypořádací podíl je splatný dnem, kdy smlouva o převodu jmění nabyla účinnosti,
- b) k výplatě vypořádacích podílů dojde před zápisem převodu jmění do obchodního rejstříku a rejstříku společenství vlastníků jednotek.

### Oddíl: Společné členství v bytovém družstvu

#### §

(1) Stane-li se některý z manželů za trvání manželství členem družstva a nájemcem družstevního bytu, vznikne jim společný nájem družstevního bytu i společné členství v bytovém družstvu.

(2) V případech kdy nabytí některý z manželů družstevní podíl a nájem družstevního bytu z titulu dědění, darování, nebo za majetek náležící do výlučného jmění tohoto manžela, společné členství manželů v bytovém družstvu nevzniká. Společné členství manželů v bytovém družstvu nevzniká ani tehdy, jestliže spolu manželé v této době trvale nežijí anebo v případě, kdy manželé vyloučili vznik společného členství dohodou uzavřenou ve formě notářského zápisu.

(2) Manželé jsou ze společného členství oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

#### §

(1) Manželé, z nichž pouze některý je výlučným členem bytového družstva, se mohou dohodnout, že výlučné členství jednoho z nich se mění na společné členství manželů; v takovém případě přechází družstevní podíl z výlučného vlastnictví člena do společného jmění manželů. Dohoda musí být uzavřena ve formě notářského zápisu.

(2) Společné členství může zaniknout jen způsoby stanovenými v tomto zákoně.

#### §

(1) Společné členství manželů v bytovém družstvu i společný nájem bytu zaniká zánikem manželství.

(2) Smrtí některého ze společných členů se mění společné členství a společný nájem družstevního bytu na výlučné členství a výlučný nájem pozůstalého manžela.

(3) V případě rozvodu jsou bývalí manželé povinni se ve lhůtě 3 let od rozvodu dohodnout na tom, kdo bude výlučným členem bytového družstva. V případě, že se manželé nedohodnou, může na návrh některého z nich rozhodnout soud analogicky podle ustanovení o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu.

## §

(1) Společní členové, kteří byli nájemci družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, se mohou dohodnout, že se dnem rozvodu manželství společné členství mění na výlučné členství každého z nich, přičemž jeden z nich bude nadále výlučným nájemcem družstevního bytu a druhý výlučným nájemcem družstevního nebytového prostoru.

(2) Smlouva podle odstavce 1 obsahuje určení:

- a) který z bývalých manželů převezme do svého výlučného vlastnictví dosavadní družstevní podíl,
- b) který z bývalých manželů splatí znovu základní členský vklad,
- c) který z bývalých manželů se stane nájemcem družstevního bytu a který nájemcem družstevního nebytového prostoru.

## §

Smlouvy uzavřené podle tohoto oddílu se pořizují v písemné formě, není - li stanoveno jinak a vůči bytovému družstvu jsou účinné až dnem jejich doručení.

## §

Ustanovení tohoto oddílu platí obdobně pro registrované partnery a pro osoby blízké.