

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

RIGOROZNÍ PRÁCE

Rigorous Work

K NĚKTERÝM OTÁZKÁM NÁJMU A PŘEVODU VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ

**Essentially detailing the basic questions
of rental and transfer of ownership
of cooperative flat**

Konzultant: JUDr. Jaroslav Oehm

Zpracovatel: Mgr. Klára Vaníčková

Červen 2009

Prohlašuji, že jsem předloženou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

.....

OBSAH

ÚVOD	5
I. Společné otázky nájmu a převodu vlastnictví družstevního bytu	7
<i>I./1. Bytová družstva</i>	8
I./1.1. Pojem bytového družstva	8
I./1.2. Typy bytových družstev	10
I./1.2.1. Lidové bytové družstvo	11
I./1.2.2. Stavební bytové družstvo	11
I./1.2.3. Stavební bytová družstva s byty v tzv. družstevních půdních vestavbách a nástavbách na nedružstevních domech	12
I./1.2.4. Privatizační bytové družstvo	13
I./1.2.5. Investorská bytová družstva	14
I./1.2.6. Bytová družstva pro výstavbu a správu garáží	14
I./1.3. Základní zásady právní úpravy nájmu a převodů vlastnictví družstevních bytů	14
<i>I./2. Členství v bytovém družstvu jako prvek nájmu i převodu vlastnictví</i>	18
I./2.1. Právní úprava členství	18
I./2.2. Vznik a zánik členství	19
I./2.3. Společné členství manželů	23
I./2.4. Zvláštní důvod zániku členství v bytovém družstvu	27
I./2.5. Převod členských práv a povinností podle § 230 ObchZ	29
I./2.6. Přechod členských práv a povinností podle OZ	31
<i>I./3. Pojem družstevního bytu jako prvku nájmu i převodu vlastnictví družstevního bytu</i>	33
II. Nájem družstevního bytu	37
<i>II./1. Problematika nájemního vztahu v bytových družstvech, vzniklých za účelem privatizace bytů</i>	37
<i>II./2. Nájemní vztah u družstevních bytů</i>	38
II./2.1. Obsah nájemní smlouvy	43
II./2.2. Práva a povinnosti stran z nájemního vztahu k bytu (§ 687 - § 695 OZ)	47
II./2.3. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	51
II./2.4. Poplatek z prodlení	52

II./2.5. Společný nájem bytu	52
II./2.6. Společný nájem bytu manžely	55
II./2.7. Přejednost nájemu	61
II./2.8. Zánik nájemu	68
II./3. Závěry ke kapitole I. a II. Návrhy nové úpravy nájem bytů	71
III. Problematika převodů družstevních bytů do vlastnictví jejich členů	73
III./1. Obecně k převodům vlastnictví družstevních bytů	74
III./2. Teoretické koncepce bytového vlastnictví	75
III./2.1. Monistická koncepce	77
III./2.2. Dualistická koncepce	77
III./2.3. Dualisticko-monistická koncepce	78
III./2.4. Antivlastnická koncepce	78
III./3. Obecně k ochraně členů - nájemců družstevních bytů	79
III./3.1. Ochrana členů - nájemců družstevních bytů podle § 23 odst. 1 ZOVB	80
III./3.2. Ochrana členů - nájemců v SBD a LBD podle § 23 odst. 2 ZVOB	83
III./3.3. Ochrana členů - nájemců podle § 23 odst. 3 ZVOB	89
III./4. Režim převodů vlastnictví nebytového prostoru v družstevních domech podle §23 odst. 1 a 2 ZOVB	90
III./5. Podmínky převodů vlastnictví družstevních bytů	92
III./5.1. Prohlášení vlastníka budovy	92
III./5.2. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	96
III./5.3. Práva k pozemkům	98
III./5.4. Převody vlastnictví bytů v družstevních půdních nástavbách a vestavbách podle § 27 ZVOB	105
III./6. Realizace převodů vlastnictví družstevních bytů	108
III./6.1. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky	109
III./6.2. Vklad do katastru nemovitostí	117
III./7. Společenství vlastníků jednotek (SVJ)	118
III./7.1. Orgány SVJ	121
III./7.2. Závěr ke kapitole III. Legislativní návrhy na novou úpravu převodů vlastnictví bytů a nebytových prostor	125
ZÁVĚR	127
Seznam použité literatury	129

ÚVOD

Předmětem této rigorozní práce je problematika právní úpravy nájmu a převodu vlastnictví družstevních bytů. Téma jsem si zvolila proto, že jsem se ve své vlastní praxi s řadou případů, ve kterých právní úprava nebyla jednoznačná. Výklad soudů nebyl jednotný a právní jistota klienta téměř žádná. K tomu by ale docházet nemělo.

Proto jsem byla velice potěšena, že jsem se mohla, díky rigorozní práci, seznámit s obsáhlou literaturou (viz seznam v závěru této práce) a judikaturou k tomuto tématu. Stejně tak jsem se, díky možnostem mého konzultanta, mohla seznámit s návrhem novely občanského zákoníku, který předložilo Ministerstvo pro místní rozvoj 30.11. 2008 (na Úřadě vlády byl veden pod č. 1863/08).

Stejně tak jsem získala možnost nahlédnout do "legislativní kuchyně" ve věci návrhu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Dokonce jsem získala i návrhy, které doporučila ze svého zasedání ve dnech 7. až 9. dubna 2009 v Kroměříži Legislativní rada vlády.

Stejným způsobem jsem získala i návrh nového zákona o vlastnictví bytů z 4.3. 2009 (spis číslo Úřadu vlády 339/09). Jde o třetí verzi návrhu.

Práce je strukturována do 3 kapitol.

První kapitola se zabývá otázkami společnými jak nájmu tak i převodu vlastnictví družstevního bytu. Jde o otázky pojmu "bytové družstvo", problematika členství v bytovém družstvu a pojem "družstevní byt".

Ve druhé kapitole vysvětluji některé specifické otázky spojené s nájmem družstevního bytu.

Třetí kapitola se týká problematiky převodů družstevních bytů do vlastnictví jejich členů.

Z celé rigorozní práce vyplývá závěr, že ani budoucí právní úprava nebude jednoduchá a přinese celou řadu výkladových problémů. To se týká jak nového občanského zákoníku, tak zejména nového zákona o vlastnictví bytů, který není s návrhem občanského zákoníku vůbec sladěn. Bylo by proto lepší kdyby v současné podobě návrhu nebyl vůbec schválen.

V rigorozní práci používám pro základní předpisy zkratky:

platný občanský zákoník - OZ.

platný obchodní zákoník - ObchZ.

platný zákon o vlastnictví bytů - ZOVB.

I.

Společné otázky nájmu a převodu vlastnictví družstevního bytu

Při rozboru některých základních otázek nájmu a převodu vlastnictví družstevního bytu je nutno vycházet z vymezení jejich pojmu. V teorii bytového práva jako práva komplexního, je řada těchto pojmů zcela bezproblémová jako např. pojem bytového družstva.¹ Obecné vymezení tohoto pojmu v § 221 odst. 2 ObchZ však při jeho aplikaci v praxi může přinést celou řadu pochybností zejména při určení druhu družstva (např. zda nejde o družstvo výrobní). Při výkladu je proto nutné vycházet vždy z konkrétní situace určitého družstva. Nutno podotknout, že podrobný popis všech problémů a jejich řešení ve vazbách na převody vlastnictví družstevních bytů provedl ve své, zcela nové publikaci T. Dvořák².

Některé pojmy jsou však i v teorii vymezeny různě. To se týká zejména pojmů "družstevní byt" resp. "nájem družstevního bytu". Přehled publikovaných názorů k této otázce přináší T. Dvořák v článku "Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní"³. K této otázce se vyjádřím dále.

V dalším výkladu v kapitole I. budu postupovat podle následujícího schématu:

I./1. Bytová družstva

I./1.1. Pojem bytového družstva

I./1.2. Typy bytových družstev

I./1.3. Základní zásady právní úpravy nájmu i převodů vlastnictví družstevních bytů

I./2. Členství v bytovém družstvu jako prvek nájmu a převodu vlastnictví

I./2.1. Právní úprava členství

¹ Např. Fiala, Novotný, Oehm, Horák: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání Praha, C.H. Beck 2005, s. 246;

Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol.: Občanský zákoník II., Komentář. 1. vydání Praha, C.H. Beck 2008, s. 1790

² T. Dvořák: Bytové družstvo. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009

³ T. Dvořák: Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní" in Štenglová, Pocta Miloši Tomsovi k 80. narozeninám. Plzeň: Aleš Čeněk 2006, s. 125-137; ale též Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 1198

I./2.2. Vznik a zánik členství

I./2.3. Společné členství manželů

I./2.4. Zvláštní důvod zániku členství v bytovém družstvu

I./2.5. Převod členských práv a povinností podle § 230 ObchZ

I./2.6. Přechod členských práv a povinností podle OZ

I./3. Pojem družstevního bytu jako prvku nájmu i převodu vlastnictví družstevního bytu.

I./1. Bytová družstva

I./1.1. Pojem bytového družstva

S ohledem na téma této práce se budu podrobněji zabývat nejen problematikou bytových družstev a jejich fungování, ale i dalšími otázkami s tím souvisejícími. Bytová družstva jsou totiž subjektem jak vztahů nájemních, tak i smluv o převodech vlastnictví bytů a nebytových prostor v domech ve vlastnictví bytových družstev.

Je třeba konstatovat, že ObchZ mezi jednotlivými druhy družstev příliš nediferencuje. Naproti tomu však po novele provedené zákonem č. 370/2000 Sb. obsahuje ve svém ustanovení § 221 odst. 2 legální definici pojmu bytové družstvo. Je jím „družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů“. Zákonodárce tak promítl do zákona právní názor, ke kterému již dříve dospěl ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud ČR.⁴

Mnohem přesnější vymezení pojmu bytového družstva poskytla v nedávné době soudní judikatura, podle níž je bytovým družstvem každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti; toto platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět své činnosti, ale i vůči tomu družstvu, které tuto činnost reálně zajišťuje. Jak plyne z judikátu, je třeba vždy vycházet z konkrétních okolností. Bytovým

⁴ Rozsudek NS sp. zn. 32 Cdo 197/99 ze dne 4.5. 1999 (publikován v PR 7/99, s. 384)

družstvem naproti tomu nemůže být družstvo, které se sice za bytové družstvo prohlašuje, avšak žádné byty svým členům nepronajímá⁵.

Bytovými družstvy jsou jak stavební bytová družstva (SBD) a lidová bytová družstva (LBD), tak i družstva nájemníků zakládaná zejména za účelem privatizace státního a obecního bytového fondu. Známe však i další typy bytových družstev (viz. I./1.2).

V této souvislosti vyvstává dílčí otázka, zda družstvo může pronajímat své (družstevní) byty i jiným osobám než svým členům. Principiálně vzato nic tomuto nebrání, přesto však paušální závěr není na místě. Je totiž třeba vzít v úvahu, že mohou nastat takové okolnosti, kdy bude účelné pronajmutí bytu i nečlenovi.

Obecně lze tedy pronajmutí družstevního bytu nečlenovi akceptovat. Vyskytují se názory, že poté již nelze takový byt považovat za družstevní. Charakter bytu se ale nemůže změnit podle toho, kdo je účastníkem nájemního vztahu. Vycházím přitom z ust. § 685 odst. 2 OZ ve znění zák. č. 107/2006 Sb. účinném od 31.3.2006. Podle tohoto ustanovení lze u družstevního bytu „nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavírat pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva“.

Pokud půjde o vztah nečlena bytového družstva po zániku jeho členství podle §231 ObchZ, kdy dochází též k zániku nájmu (viz § 714 OZ), půjde pouze o užívání bytu bez právního titulu, a to do vystěhování bývalého člena - nájemce družstevního bytu. Taková osoba neplatí nájemné, ale částku stanovenou představenstvem družstva; titulem družstva pro účtování ceny za užívání bytu (např. včetně dosud nesplacené částky úvěru připadající na takový byt) je bezdůvodné obohacení, které by bývalý člen získal.

Pokud bude družstevní byt pronajat nečlenovi družstva stane se tak smlouvou o nájmu bytu, uzavřenou podle § 685 odst. 1 OZ. Na takového nájemce se nevztahují podmínky upravené ve stanovách bytového družstva, neboť není členem družstva.

⁵ R 12/2001 publ. v Komentáři k obch. zákoníku, 12. vydání. C.H. Beck Praha 2009, s. 766

Odchylné podmínky pro nájem družstevního bytu ale mohou být zapracovány do nájemní smlouvy (např. podle § 687 odst. 4 OZ ve znění po 31.3.2006); pokud se na nich smluvní strany dohodnou, budou pro obě smluvní strany závazné.

Vymezením pojmu „družstevní byt“ se podrobně zabývá Tomáš Dvořák v článku „Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní.“⁶

Rozbor tohoto pojmu provádím rovněž v kapitole III.

I./1.2. Typy bytových družstev

V současné době existuje několik základních typů bytových družstev. I když se tyto typy liší svým původem a jinými specifiky, ustanovení OZ o družstevních bytech se nyní uplatní ve všech případech. To ovšem neplatilo pro právní úpravu družstevního nájmu do 31.12.1991, kdy se právo družstevního nájmu uplatňovalo pouze pro byty stavebních bytových družstev, tedy družstev vzniklých podle zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. Pro lidová bytová družstva úprava neplatila.

Právní úprava bytových družstev v ObchZ nezakotvuje rozdíly mezi jednotlivými typy bytových družstev, respektive k nim nepřihlíží. Výjimku tvoří zvláštní zákony (zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů – ZOVB nebo zák. č. 42/1992 Sb. o transformaci), v nichž je rozlišení některých typů bytových družstev z hlediska práv a povinností jejich členů dodnes významné. Rozlišujeme tyto základní typy bytových družstev:

- lidové bytové družstvo,
- stavební bytové družstvo,
- privatizační bytové družstvo,
- další bytová družstva (např. investorské bytové družstvo, bytové družstvo pro výstavbu a správu garáží).

⁶ T. Dvořák: "Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní" in Štenglová, Pocta Miloši Tomsovi k 80. narozeninám. Plzeň: Aleš Čeněk 2006, s. 125-137;

I./1.2.1. Lidové bytové družstvo

První Československá republika v bytovém družstevnictví navázala na tradici z dob Rakouska-Uherska. První družstva vznikala již na základě císařského patentu z roku 1852 jako tzv. výdělečné spolky, a dále na základě zákona č. 70/1873 ř.z., o společenstvech výdělkových a hospodářských. Tento zákon byl ponechán v platnosti i po vzniku Československé republiky a na jeho základě vznikala tzv. obecně prospěšná družstva. Díky daňovým úlevám a další státní podpoře výstavby bylo do roku 1939 v rámci družstev vystaveno přes 130.000 bytů. Družstva byla zásadně vlastníky jak pozemků, tak budov na nich stojících (tato skutečnost je významná pro otázku následných převodů družstevních bytů).

Po únoru 1948 byl přijat zákon č.187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev, který respektoval tehdejší ideje socialistického vlastnictví a zakotvil dohled státního orgánu nad družstevnictvím. V následujících letech docházelo k přeměně prvorepublikových družstev na lidová bytová družstva (dále jen „LBD“) a k jejich slučování ve velké, státem manipulované organizace. Integrovaný proces LBD byl završen zákonem č.53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích. Úprava zákona č.109/1964 Sb., hospodářský zákoník, pak předchozí zákon zrušila. Od 1. ledna 1992 spadají i LBD pod režim ObchZ. Pod pojem LBD zahrnujeme i bytová družstva vzniklá spojením nebo rozdělením LBD anebo vyčleněním z LBD podle ustanovení § 49 zákona č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví, i podle ustanovení § 29 ZOVB.

Převody vlastnictví bytů se v LBD realizují podle § 24 ZOVB.

I./1.2.2. Stavební bytové družstvo

Stavební bytová družstva (dále jen „SBD“) vznikla v době reálného socialismu v rámci komplexní bytové výstavby. Výstavba domů těchto družstev byla financována ze tří zdrojů, a to z členského podílu, státního příspěvku a bankovního úvěru. I u těchto družstev vznikly zákonné nároky na převod bytů do vlastnictví, a proto jsou domy SBD již většinou rozděleny na jednotky podle ZOVB a postupně dochází k převodům vlastnictví jejich členům.

Jako stavební bytová družstva bývají označována bytová družstva, na jejichž výstavbu budov s byty, garážemi a ateliéry byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů. Základem pro vznik SBD byl zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. Smyslem zákona byla podpora masového rozvoje bytové výstavby. Základní činností SBD byla tedy výstavba a následně správa a údržba bytových domů. Bytová družstva dnes, v důsledku různých skutečností (např. vyčlenění), nemusí ve své firmě označení SBD obsahovat. Proto je nutné zkoumat u každého družstva, za jakých podmínek byla výstavba jeho budov prováděna, abychom mohli případně aplikovat příslušnou právní úpravu, která se na SBD vztahuje. SBD nebyla na rozdíl od LBD vlastníky pozemků, na kterých stavěla své budovy. Od roku 1992 se na SBD také vztahuje režim ObchZ.

Prevody vlastnictví bytů se v SBD realizují podle § 24 ZOVB.

I./1.2.3. Stavební bytová družstva s byty v tzv. družstevních půdních vestavbách a nástavbách na nedružstevních domech jsou zvláštní skupinou SBD. Do roku 1989 vznikaly v rámci družstevní bytové výstavby vestavby a nástavby většinou v budovách ve vlastnictví jiných osob než LBD nebo SBD, většinou ve vlastnictví státu. Podle občanskoprávních ustanovení o věcech a vlastnickém právu se však bytová družstva pouhou výstavbou nástavby na domě nemohla stát spoluvlastníkem domu; tento dům ve vlastnictví jiného subjektu se výstavbou pouze zhodnotil. Družstva přitom s takto vystavěnými byty hospodařila a dávala je svým členům do užívání. Po roce 1989 bylo zřejmé, že tento stav nemá oporu v zákoně, a bylo proto přijato ustanovení § 28d zákonného opatření Předsednictva FS č. 297/1992 Sb. jako novela zákona č. 42/1992 Sb. V současné době jsou tedy právní vztahy nájmu těchto družstevních bytů upraveny tak, že pronajmatelem těchto bytů členům – nájemcům je bytové družstvo, i když není vlastníkem, a to na základě práva z věcného břemene zřízeného ze zákona. Družstvo má určitá práva a povinnosti k vlastníku domu. Podle ustanovení § 27 ZOVB mohou být tyto byty převáděny do vlastnictví členům družstva vlastníkem domu pouze na základě jeho dobrovolného rozhodnutí. Uplatní se zde i § 28 ZOVB.

I./1.2.4. Privatizační bytové družstvo

Tato bytová družstva jsou výsledkem bytové privatizace především obecního bytového fondu. Ta spočívá v prodeji celého domu právnické osobě, založené výlučně za účelem nabytí domu. Tímto subjektem může být např. obchodní společnost; nejvhodnější formou je však forma družstva. Členy takové právnické osoby se stali nájemci bytu. U těch z nich, kteří se stali členy družstva, dochází, po nabytí domu do vlastnictví družstva, ke změně nájmu bytu na nájem bytu družstevního. U nečlenů družstva se mění jen subjekt pronajímatele, nikoli obsah práva nájmu. Právo na převod bytu do vlastnictví může být založeno pouze smluvně (§ 23 odst. 1 ZOVB), neřídí se ale ustanovením § 24 ZOVB, nýbrž § 22 ZOVB.

V devadesátých letech 20.století začaly obce s privatizací obecního bytového fondu. Jednou z možností realizace byl jednorázový prodej budov právnickým osobám, jež byly založeny nájemci prodávaných budov. V této době vznikala nová bytová družstva, označovaná jako privatizační bytová družstva. Tato bytová družstva vznikala za účelem koupě obecní budovy a jejich členy se stávali zpravidla všichni dosavadní nájemníci, nebo alespoň jejich většina. Členství v privatizačním bytovém družstvu bylo, kromě podání přihlášky a složení základního členského vkladu, podmíněno přijetím závazku ke splacení dalšího členského vkladu. Jeho výše se stanovila tak, že kupní cena za budovu byla rozpočtena poměrně na jednotlivé členy družstva, a to dle velikosti jejich bytů. Smlouva o koupi budovy a pozemku byla uzavřena mezi obcí a privatizačním bytovým družstvem. Za splacení kupní ceny, případně dodržení splátkového kalendáře bylo tedy odpovědno privatizační bytové družstvo. Obce zaplacení kupní ceny zajišťovaly závazkem družstva dále nepřevádět budovu, případně vymezené jednotky alespoň do doby zaplacení celé kupní ceny. Dalším obvyklým zajišťovacím institutem bylo zástavní právo obce, případně i výhrada předkupního práva k budově.

Privatizační bytové družstvo je svým právním postavením také bytovým družstvem ve smyslu ustanovení § 221 odst. 2 ObchZ. a spadá tedy pod režim obecné úpravy bytových družstev v obchodním zákoníku. Převody vlastnictví družstevních bytů musí ovšem realizovat aplikací § 22 ZOVB.

I./1.2.5. Investorská bytová družstva jsou z historického hlediska nejmladším typem bytových družstev. Zabývají se výstavbou bytových domů výlučně z prostředků svých členů a jsou zakládána vždy za účelem výstavby jednotlivých objektů či jejich konkrétních souborů. Většinou je nejprve zřizováno právo družstevního nájmu, ale následně jsou byty převáděny do vlastnictví jejich nájemců. Tyto převody je však třeba lišit od tzv. zákonných převodů družstevních bytů, protože zde na převod může vzniknout nárok pouze smluvní a převod se neřídí ustanovením § 24 odst. 1 a 2 ZOVB. Ust. § 23 odst. 1 ZOVB ale dopadá i na ně.

I./1.2.6. Bytová družstva pro výstavbu a správu garáží

V ustanovení § 33a odst. 6 ZOVB najdeme zmínku o bytových družstvech pro výstavbu a správu garáží. Lze však polemizovat, zda takové družstvo je vůbec družstvem bytovým ve smyslu ustanovení § 221 odst. 2 ObchZ. Účelem bytového družstva je totiž ze zákona zajišťování bytových potřeb svých členů. Podle ustálené judikatury nelze garáž považovat ani za příslušenství bytu podle § 121 odst. 2 OZ.⁷ Proto, podle mého názoru, pouze výstavbu a správu garáží nelze považovat za zajištění bytové potřeby ve smyslu legální definice bytového družstva v ObchZ.

I./1.3. Základní zásady právní úpravy nájmu a převodů vlastnictví družstevních bytů

Právní úprava nájmu družstevních bytů i úprava převodů vlastnictví těchto bytů patří do sféry soukromého práva.

Nájem bytů je jako obecný institut upraven v § 685 až 719 OZ. Celá řada těchto ustanovení se týká pouze bytů družstevních (§ 685 odst. 2 , § 687 odst. 4, § 696 odst. 2, § 700 odst. 3, § 703 odst. 2 a 3, § 704 odst. 2, § 705 odst. 2, § 706 odst. 3, § 707 odst. 2, § 714 OZ). Tzn., že těchto ustanovení se může dovolat pouze bytové družstvo a ten jeho člen, který je nájemcem družstevního bytu (viz. též § 685 odst. 2 OZ); nikoli

⁷ Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 2340/99, publikován in Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol.: Občanský zákoník II., Komentář. 1. vydání Praha, C.H. Beck 2008, s. 1809

osoby jiné (nečlen), a to ani tehdy, jestliže půjde o nájemní vztah, kdy na jedné straně stojí bytové družstvo.

Na druhé straně je nutno podotknout, že všechna ostatní ustanovení oddílu čtvrtého a šestého hlavy sedmé OZ o nájemní smlouvě platí též na nájem družstevních bytů, samozřejmě s výjimkou speciální úpravy pro byty družstevní (shora uvedená ustanovení) v OZ. Pak platí OZ v celém rozsahu.

Zajímavou úvahu lze vést v tom směru, zda se bude aplikovat i obchodní zákoník v případech, kdy na jedné straně bude bytové družstvo, tj. podnikatel ve smyslu ustanovení § 2 odst.2 písm. a) ObchZ a na druhé straně smluvního vztahu také podnikatel jako člen bytového družstva a nájemce družstevního bytu; pak by šlo o nájemní vztah, který by se řídil ustanoveními § 261 odst. 6 ObchZ. Tehdy by se uplatnila úprava pouze smluvního typu – nájemní smlouvy podle OZ, včetně ustanovení o nájmu družstevního bytu, ovšem vše ostatní by se řídilo ustanoveními obchodního zákoníku (např. úprava smluvní pokuty nebo promlčení).

Základními zásadami úpravy nájmu družstevního bytu jsou vždy zásada rovnosti subjektů a zásada dispozitivnosti (viz. § 2 odst. 2 a 3 OZ).

Stejně základní zásady ovládají i úpravu smluvních převodů vlastnictví z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví jeho člena – nájemce konkrétního družstevního bytu podle zákona č. 72/94 Sb. V těchto vztazích se navíc uplatňuje zásada ochrany člena – nájemce družstevního bytu, která je zakotvena v § 23 odst. 1 ZOVB. U družstevních bytů postavených jako půdní vestavby nebo nástavby (§27 odst. 1 ZOVB) se při převezech vlastnictví z vlastnictví majitele domu na člena – nájemce družstevního bytu aplikují též ustanovení LZPS zejména též její čl. 11 odst. 3.

Domnívám se, že je nezbytné, aby ve všech situacích, které se dotýkají aplikace ustanovení o nájmu družstevních bytů a ustanovení o převezech vlastnictví družstevních bytů, byly shora uvedené zásady důsledně respektovány.

Dále se budu zabývat tím, jak se tyto zásady projevují v konkrétních ustanoveních OZ a ZOVB.

U bytových družstevch musí být ve stanovách, kromě obecných záležitostí, obligatorně upraveny i podmínky, za kterých se uzavírají smlouvy o nájmu družstevních bytů ve smyslu ustanovení § 685 odst. 2 OZ, úprava práv a povinností člena družstva – nájemce družstevního bytu (tj. úhrada nákladů spojených s běžnou údržbou bytu podle ustanovení § 687 odst. 4 OZ) a lhůta pro výplatu členského nebo vypořádacího podílu při vystěhování z bytu ve smyslu ustanovení § 714 OZ.

Zvláštní pravidla jsou stanovena pro přijetí určitých rozhodnutí ohledně hospodaření s majetkem družstva.

Rozhodnutí o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s byty nebo s nemovitostmi, v nichž se byty nacházejí, je ve výlučné působnosti členské schůze bytového družstva. Toto rozhodnutí však může členská schůze přijmout tehdy, pokud je dán předchozí písemný souhlas většiny členů bytového družstva – nájemců nemovitostí, které se rozhodnutí týká. Pokud se jedná o budovu s byty, ve které nedošlo prohlášením vlastníka k vyčlenění jednotlivých jednotek, je třeba souhlasu nadpoloviční většiny členů družstva – nájemců. Do tohoto počtu se počítají i hlasy nájemců nebytových prostor. Naopak hlasy nájemců – nečlenů družstva se nepočítají. Pokud se však rozhoduje o tzv. jednotce, pak postačí souhlas jejího nájemce. Jsou-li zde nájemci manželé se společným členstvím, je třeba jejich konsenzu, neboť udělení tohoto souhlasu není obvyklou záležitostí ve smyslu ustanovení § 145 odst. 2 OZ. Souhlas nájemců jiných jednotek v domě není potřebný. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost k převodu bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena, nájemce podle ustanovení § 23 ZOVB (viz. § 239 odst. 4 písm. i) Obchz).

Předmětné ustanovení vyvolává otázku, jaký je jeho vztah k ustanovení § 23 ZOVB, které stanoví, že byt v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva lze převést pouze členu družstva, který je nájemcem tohoto bytu. Totéž platí i o jednotce ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.

Jestliže ZOVB zakázal převody bytů a nebytových prostor na jiné osoby než na členy družstva a nájemce, pak se jedná o to, aby družstvo nepřevadlo tento byt nebo nebytový prostor jiné osobě, než právě členovi družstva, nájemci tohoto bytu nebo nebytového prostoru, který získal zákonný nárok na převod vlastnictví k bytu podle

ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb. a nebo podle ustanovení § 23 ZOVB. Jinak řečeno, jedná se o to, aby družstvo nemohlo převést jednotku poté, co člen podal žádost o převod a nebo ještě před podáním této žádosti. To ovšem neznamená, že by družstvo nemohlo se souhlasem člena družstva – nájemce jednotky tuto převést, pokud s tím tento člen předem písemně souhlasí. Totéž platí ohledně budov, je-li dán předchozí písemný souhlas většiny nájemců bytů.

Uvedené platí i ve vztahu k nebytovým prostorům, které se nacházejí v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva.

Nelze proto ustanovení § 23 ZOVB vykládat v tom smyslu, že by snad zakazovalo absolutně jakýkoliv převod bytu nebo nebytového prostoru v budově ve spoluvlastnictví družstva a nebo převod jednotky ve spoluvlastnictví družstva, jestliže je dán souhlas podle ustanovení § 239 odst. 4 písm. e) ObchZ. Naopak pod hrozbou absolutní neplatnosti zakazuje jakékoliv převody bytů a nebytových prostor jiným osobám než členům družstva – nájemcům těchto bytů a nebytových prostor, pokud mají zákonný nárok na jejich převod do vlastnictví podle ustanovení § 23 odst. 2 a 3 resp. §24 ZOVB.

I v případě, že člen družstva – nájemce jednotky udělil k převodu souhlas, je družstvo před vlastním převodem povinno respektovat ustanovení § 22 ZOVB a nabídnout mu jednotku k přednostnímu nabytí. Teprve marným uplynutím zákonné šestiměsíční lhůty podle ustanovení § 22 odst. 1 ZOVB je možné předmětnou jednotku převést třetí osobě.

Uvedené ale platí pouze v tom případě, že členem družstva – nájemcem je fyzická osoba, neboť právnické osoby žádné ochrany podle ustanovení § 22 a 23 ZOVB nepožívají. Naproti tomu z hlediska ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) ObchZ je souhlas většiny nájemců požadován, aniž by zákon rozlišoval, zda je nájemce fyzickou nebo právnickou osobou.

Chybou normativní konstrukce ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) ObchZ je požadavek souhlasu pouze většiny členů – nájemců, nikoli všech nájemců. Tento nedostatek přitom plně nezhojí ani ustanovení § 23 ZOVB, které chrání pouze ty, jimž

zákonný nárok na převod bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví vznikl. Je přitom zřejmé, že takto může být rozhodováno i vůči členům, kteří nárok na převod z jakýchkoliv důvodů nemají, avšak je-li udělen družstvu souhlas potřebnou většinou hlasů ostatních nájemců, má toto účinky i vůči nim. Rovněž tak není přihlíženo k názoru nájemců, kteří nejsou členy bytového družstva. Argument o principu demokratického rozhodnutí většinou členů, které se menšina musí podřídít, zde nelze akceptovat, neboť se jedná o mimořádně závažnou otázku, která může mít dalekosáhlé sociální důsledky. Popsaný nedostatek právní úpravy však nelze zhojit výkladem, nýbrž pouze novelizací citovaného ustanovení⁸.

I./2. Členství v bytovém družstvu jako prvek nájmu i převodu vlastnictví

I./2.1. Právní úprava členství

Jedním ze základních prvků jak nájemního vztahu k družstevnímu bytu, tak i vztahu při převodech vlastnictví družstevního bytu na člena bytového družstva je nesporně institut „členství v bytovém družstvu“ (subjektem vztahu je člen bytového družstva).

Při zkoumání jeho úpravy v obch. zákoníku a zčásti i v OZ vycházím z obecné úpravy „družstva“, v § 221 až 260 ObchZ.

Stejně tak, jako je nesporné znění řady těchto ustanovení, je i sporná formulace některých ustanovení. O těch bych se ráda zmínila. Nejprve o některých aspektech výlučného členství, následně o některých problémech společného členství manželů a konečně o některých aspektech převodů členství a o zániku členství.

Výlučné členství fyzické osoby upravuje ObchZ v § 222 odst. 2 (ručení) a § 23 ObchZ. Již ustanovení § 223 odst. 1 není zcela jasné v tom, že „základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové

⁸ K tomu shodně i T. Dvořák v publikaci uvedené v pozn. sub 3) na str. 313

družstva“. U bytových družstev lze přesně stanovit ve stanovách pouze výši základního členského vkladu (odst. 3). Další vklad a event. i další majetkovou účast (odst. 4) ovšem ve stanovách v přesné výši stanovit nelze, neboť každý konkrétní byt, na který se další vklad skládá, má hodnotu jinou. Ve stanovách se proto dá pouze stanovit způsob stanovení jeho výše a popř. jeho splácení (přitom je ovšem možnost splacení nad lhůtu 3 roky zcela vyloučena v odst. 6).

U bytových družstev existuje, na rozdíl od ostatních druhů družstev např. výrobních, zásada přímého dalšího vkladu (z hlediska ust. OZ označeného jako členský podíl), tzn. vkladu, který se přímo vztahuje ke konkrétnímu družstevnímu bytu. Např. u výrobního družstva se další vklad bude vztahovat, resp. bude vložen do kapitálu družstva nepřímou (družstvo ho využije podle svého rozhodnutí). Jsem toho názoru, že tento zásadní rozdíl, který je charakteristický pouze pro družstva bytová a který platí v těchto družstvech zcela obecně, by měl být takto upraven v novém obchodním zákoníku.

Ustanovení o právech a povinnostech člena družstva vlastně v kogentních ustanoveních obch. zákoníku vůbec chybí. V § 226 odst. 1 ObchZ je kogentně stanovena pouze povinnost, aby stanovy upravily:“ práva a povinnosti člena k družstvu a družstva k členům“. V tomto případě se domnívám, že základní práva a povinnosti členů by měla být v budoucnu upravena konkrétně a stanovena přímo v zákoně. Přitom je třeba zdůraznit, že vždy práva a povinnosti člena se rovnají povinnostem a právům družstva. Podrobněji jsou upraveny v zákoně podmínky vzniku a zániku členství a zejména též převody členských práv a povinností v bytových družstvech (§ 230 ObchZ). Tyto otázky jsou předmětem rozboru v bodech 2.2. a 2.5.

I./2.2. Vznik a zánik členství

Úprava těchto základních otázek je v ObchZ podrobnější, ale ne zcela dokonalá (§ 227 a 228, § 231 až 234). Důležité je poukázat na úpravu v § 714 OZ ohledně právních důsledků zániku členství.

V ust. § 227 odst. 2 ObchZ jsou uvedeny způsoby a okamžik vzniku členství:

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
- b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
- c) převodem členství (tedy podle § 230 - pozn. autorky),
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Je samozřejmé, že vždy musí okamžiku vzniku členství předcházet splnění stanovených podmínek.

Podrobnější úpravu vzniku členství (podle § 227 odst. 5 ObchZ) mají upravit stanovy.

Velice zajímavá je otázka vztahu vzniku členství a zaplacení dalšího členského vkladu v bytovém družstvu, k právu člena tohoto družstva na uzavření nájemního vztahu k družstevnímu bytu, resp. na přidělení družstevního bytu.

Judikatura soudů se přiklání k tomu, že právo na přidělení bytu a následně na uzavření nájemní smlouvy má člen pouze tehdy, určují-li to stanovy družstva (viz. NS ČR č. 29 Cdo 920/2004 ze dne 19.5.2005).⁹

Tento závěr se aplikuje nejen ve shora uvedeném případě, který NS konkrétně posuzoval, ale též v případech, kdy byla uzavřena dohoda o převodu členských práv a povinností podle § 230 ObchZ. Tak např. v Souboru rozhodnutí NS 27/2004 je na str. 14 uvedeno rozhodnutí: „Na základě dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu nevstupuje nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem.“¹⁰

Jsem názoru¹¹, že tato soudní judikatura není v souladu s charakterem ust. §230 ObchZ, neboť z ust. § 227 odst. 3 písm. c) ObchZ vyplývá, že „převodem členství“

⁹ Publikován in Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol.: Občanský zákoník II., Komentář. 1. vydání Praha, C.H. Beck 2008, s. 1799

¹⁰ NS sp. zn. 26 Cdo 2724/2004 - publikován tamtéž s. 1798

¹¹ Plně souhlasím s názorem J. Oehma v článku "Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu" in Právní forum č. 10/2008 s. 410-415 a s podrobnějším rozbořem této problematiky v jeho příspěvku "Ke

vzniká nabyvateli členství v bytovém družstvu, a to v plném rozsahu. Současně totiž dochází k převodu celé majetkové účasti člena, která se též váže přímo ke konkrétnímu bytu (tzv. členský podíl dle OZ). Jeho hodnota, označovaná podle ObchZ jako další členský vklad, se převádí přímo na nabyvatele. Je tedy součástí členských práv a povinností, které získává nabyvatel. Družstvo do tohoto majetkového vztahu mezi převodcem a nabyvatelem nijak nezasahuje, pouze změnu v osobě člena eviduje.

Soudní judikatura svým závěrem, shora uvedeným, tak výrazně oslabuje ochranu členů bytového družstva, kteří jsou oprávněni disponovat se svým členstvím, včetně majetkové účasti v družstvu, která je zabezpečena tím, že zákon přímo zakazuje, aby k převodu muselo družstvo dát souhlas.

Stejný záměr zákonodárce byl vyjádřen i v důvodové zprávě k ust. § 230 ObchZ tím, že „je třeba chránit zájmy členů, aby nedošlo k jejich poškozování neodůvodněným odmítáním souhlasu k převodu členství“.

Názorem, že nájemní vztah k družstevnímu bytu nepřechází převodem členství na nabyvatele se vlastně vyloučení souhlasu v § 230 ObchZ obchází. Dle judikatury soudů přejde jen členství včetně práv a povinností s členstvím spojených. Majetková účast, která je s družstevním bytem přímo spojena ale nepřechází. Pokud je ve stanovách družstva zakotveno právo člena na uzavření nájemní smlouvy, musí být nová nájemní smlouva uzavřena. Soudy již ale neřeší případy, kdy ve stanovách takové právo uvedeno není anebo když družstvo sice nájemní smlouvu s nabyvatelem uzavře, ale pouze na dobu určitou¹².

Takže, pokud jde o družstevní byt, který je hlavním motivem většiny převodů členství, družstvo, řekla bych v druhém kroku, může cíl převodu členství – tedy i převod nájmu k bytu, zcela zmařit. Právní jistota člena bytového družstva na dispozici se svým právem a majetkovou účastí je tak téměř nulová a rozhodně nesplňuje záměr zákonodárce ohledně podstaty a ducha ust. § 230 ObchZ.

smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu" in "Pocta Stanislavu Plívovi k 75. narozeninám", ASPI a.s. 2008, s. 228-248.

¹² NS sp.zn. 28 Cdo 1603/2001, publikován in pozn. č. 7, s. 1798

Člen družstva jako nájemce družstevního bytu je přímo uveden v ust. § 685 odst. 2 OZ ve znění platném po 31.3.2006. Toto znění, které přímo určuje, že u nájmu družstevního bytu je na straně pronajímatele bytového družstvo a na straně nájemce člen bytového družstva neznamena, že družstevní byt nelze pronajmout nečlenu družstva. Rozdíl v těchto nájmech totiž určuje další část věty tohoto ustanovení. Je-li uzavřena nájemní smlouva mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva, lze ji „uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva“.

Nepůjde-li o nájemní smlouvu, která je uzavřena mezi těmito subjekty nájemního vztahu, je nutno smlouvu uzavřít podle § 685 odst. 1 OZ v platném znění. Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy bude ale v obou případech družstevní byt jako předmět nájmu.

Zánik členství, resp. způsoby, jakým členství i v bytovém družstvu zaniká, jsou uvedeny v § 321 odst. 1 ObchZ. Důsledkem zániku členství je i zánik nájmu družstevního bytu; tento důsledek vyplývá přímo z ust. § 714 OZ.

Vrátíme-li se k otázce dopadu uzavřené dohody o převodu členství na převod nájmu družstevního bytu, ke kterému, podle současné judikatury NS, nedochází, lze oponentně uvést následující:

Soud v odůvodnění např. rozsudku NS č. 26 Cdo 1531/2002 uvádí:
„Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 19. listopadu 2003, sp.zn. 26 Cdo 501/2003, formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož dohodou o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu nabyvatel nevstupuje do práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a původním pronajímatelem. Právním důsledkem uzavření dohody je zánik členství převodce v družstvu a vznik členství nabyvatele práv a povinností.“¹³

Soud zde dovozuje, že „právním důsledkem uzavření dohody (tedy o převodu členství – doplněno autorkou) je zánik členství převodce v družstvu“. Toto je tvrzení

¹³ Publikován in pozn. č.7, s. 1798

ničím neodůvodněné a dle mého názoru nesprávné. Jak již bylo shora řečeno, zánik členství v družstvu upravuje § 231 odst. 1 ObchZ, a to taxativně.

Zánik členství v důsledku převodu členství mezi zákonem stanovenými způsoby zániku členství uveden není. Je tomu tak proto, že své členství převodce převádí na nabyvatele, kterému na základě toho vzniká. Soud ale není oprávněn konstruovat o své vůli skutečnost, která není v souladu se zákonem a měla by závažné právní důsledky. Takovým důsledkem by byl zánik nájmu podle § 714 OZ a nárok na vypořádací podíl podle § 233 a 234 ObchZ proti družstvu. Ovšem § 714 OZ uvádí, že důsledkem by měl být nárok na vrácení členského podílu. Ve výši těchto "podílů" může ovšem být obrovský rozdíl.¹⁴

V praxi a ve stanovách řady bytových družstev je však zcela běžná ustanovení, že majetkové vzájemné nároky si při převodech členství podle § 230 ObchZ vypořádávají účastníci dohody mezi sebou.

I./2.3. Společné členství manželů

Právní úprava družstev je budována na principu výlučného členství každé fyzické nebo právnické osoby v družstvu, a to s jedinou výjimkou, kterou tvoří právě bytová družstva. Úpravě společného členství manželů v bytovém družstvu se budu věnovat v dalším výkladu.

Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i jejich společné členství v družstvu. Platí přitom, že z takového členství jsou manželé, ve smyslu ustanovení §703 odst. 2 OZ, oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jak je uvedeno již výše, v jiném druhu družstva ke společnému členství manželů dojít nemůže, neboť podle ustanovení § 143 odst. 2 OZ nezakládá nabytí účasti jednoho z manželů (na obchodní společnosti) v družstvu účast druhého z manželů.

¹⁴ Viz. též NS 31 Cdo 2428/2000 publikován in pozn. 7, s. 1891

Společné členství vzniká výlučně mezi manžely. Mezi jinými osobami vzniknout nemůže, přičemž smluvní odchylka je zcela vyloučena. Společné členství manželů může vzniknout jen tehdy, pokud vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, takže pouhé složení vstupního nebo základního členského vkladu ke vzniku společného členství nestačí. Uvedené se týká pouze nájmu družstevního bytu, nikoliv podnájmu nebo nájmu nebytových prostor v domě bytového družstva.

Soudní rozhodovací praxe přitom „družstevní byt“ vymezila jakožto *byt nacházející se v domě ve vlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva*. Za družstevní byt lze přitom považovat i tzv. jednotku, tj. byt jakožto vymezenou část domu podle ustanovení § 2 písm. h) ZOVB, který byl sice vymezen prohlášením vlastníka budovy, avšak nebyl převeden do vlastnictví člena podle ustanovení § 23 ZOVB. Pro opačný výklad, tedy že by jednotky, které nebyly převedeny v uvedeném smyslu, nebyly považovány za družstevní byty ve smyslu OZ, není dán žádný zákonný podklad a znamenal by zavádění neodůvodněné nerovnosti mezi členy.

Další podmínkou vzniku společného členství je ta skutečnost, že právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo za trvání manželství. Vzniklo-li toto právo před uzavřením manželství, pak okamžikem uzavření manželství sice vzniká společný nájem družstevního bytu ve smyslu ustanovení § 704 odst. 2 OZ, avšak trvá výlučné členství toho z manželů, kterému toto právo vzniklo, respektive kterému svědčilo před uzavřením manželství. Druhý manžel není oprávněn ani povinen se jakkoliv podílet na výkonu práv a povinností plynoucích z členství v družstvu, s výjimkou těch, která se váží ke společnému nájmu. Není tudíž povinen se podílet např. na plnění uhrazovací povinnosti, ovšem nemá ani právo na vypořádací podíl, apod. Na druhé straně je však druhý manžel, podle ustanovení § 145 odst. 3 OZ, povinen strpět, aby pohledávky družstva vzniklé z titulu členských povinností jeho manžela – člena družstva byly uspokojeny ze společného jmění manželů.

Společné členství manželů v bytovém družstvu trvá, jestliže spolu manželé žijí. Podle ustanovení § 703 odst. 3 OZ platí, že pokud spolu manželé trvale nežijí, pak společné členství a společný nájem družstevního bytu nevzniká. Skutečnost, zda spolu manželé trvale nežijí, je nutno posuzovat ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 zákona č.

94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že se podaří rozvrat manželství odstranit, vznikne či obnoví se okamžikem odstranění tohoto stavu právo společného nájmu i společné členství v družstvu.

V úvahu připadá ještě jeden případ vzniku společného členství, a to tehdy, pokud za trvání manželství při splnění podmínek stanovených v ustanovení § 703 odst. 2 a 3 OZ došlo k výměně bytů. Za situace, kdy manželé, z nichž pouze jeden byl členem bytového družstva, vymění družstevní byt, k němuž jim svědčí právo společného nájmu, za jiný družstevní byt, vznikne nejen společný nájem bytu, nýbrž nově i společné členství manželů v družstvu.

Obdobně vznikne společný nájem a společné členství v případě, že dům přejde do vlastnictví bytového družstva.¹⁵

Společné členství manželů v bytovém družstvu může zaniknout více způsoby. Je přitom třeba rozlišovat dvě varianty zániku členství, a to zánik společného členství, které se mění na výlučné členství jednoho z bývalých manželů, a dále zánik členství v družstvu bez dalšího.

Prvým, v praxi dosti obvyklým způsobem zániku společného členství, je rozvod manželství. Společné členství se tak mění ve výlučné členství jednoho z bývalých manželů ke dni právní moci rozhodnutí soudu o rozvodu manželství. V tomto případě zůstává členem ten z bývalých manželů, na jehož členství se rozvedení manželé dohodli. Nestalo-li se tak, zůstává členem družstva z bývalých manželů ten, kterého určí soud na návrh některého z nich.

Dojde-li ovšem k situaci, že se rozvedení manželé nedohodnou a ani jeden z nich nepodá návrh na vypořádání společného jmění manželů soudem v zákonné lhůtě 3 let ve smyslu ustanovení § 145 odst. 4 OZ, vzniká bývalým manželům pohledávka vůči členskému podílu z titulu podílového spoluvlastnictví. Do doby, než bude určeno, kdo z bývalých manželů se stane výlučným členem družstva, jsou vůči družstvu oprávněni a zavázáni rovným dílem. Tato situace ovšem může v praxi vést k neřešitelnému problému, neboť není-li najisto stanoveno, který z manželů je členem

¹⁵ R 43/2006-publikován in pozn. č. 7, s. 1891

družstva, vzniká problém s užíváním družstevního bytu, jakož i s výkonem členských práv, zejména pak práva hlasovacího. Družstvo přitom nemůže rozvedeným manželům nařídit, aby tuto situaci řešili dohodou anebo soudní cestou.

Soudní rozhodovací praxe tuto variantu, dle dostupných informací, dosud neřešila. Dle mého názoru možným řešením je pouze aktivní konání ze strany bytového družstva, spočívající v podání žaloby družstvem podle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř. Touto určovací žalobou by družstvo mělo žádat o vydání rozhodnutí, kterým bude určeno, který z bývalých manželů je i nadále členem družstva. Naléhavý právní zájem družstva by v této věci byl dán, neboť je právem a povinností každého člena družstva vědět, kdo je jeho členem. To ostatně plyne i z ustanovení § 228 ObchZ, který stanoví povinnost družstva vést seznam svých členů a vyznačit v něm bez zbytečného odkladu každou změnu.

Ten z bývalých manželů, který se nestal členem družstva, získává oproti druhému z bývalých manželů nárok na přiměřenou náhradu ve smyslu ustanovení § 142 odst. 1 OZ per analogiam. Nejedná se přitom o nárok na vypořádací podíl, neboť tento by vznikl pouze v případě zániku členství obou manželů v družstvu.

Dalším možným případem je zánik společného členství smrtí některého z manželů. V takovém případě zůstává členem družstva, ve smyslu ustanovení § 707 odst. 2 OZ, pozůstalý manžel.

Společné členství může zaniknout též bez této transformace, tj. v případě úplného zániku členství v družstvu. V takovýchto případech již neplatí pro bytová družstva žádná výjimka či odchylka, respektive platí totéž, co pro ostatní družstva.

I./2.4. Zvláštní důvod zániku členství v bytovém družstvu

Specifickou zákonnou konstrukci zániku členství přinesl ZOVB, podle jehož ustanovení § 24 odst. 9 platí, že pokud byla společným členům nebo výlučnému členu bytového družstva převedena do vlastnictví jednotka, zaniká jeho členství v družstvu

bez nároku na vrácení prostředků, jež byly zdrojem financování výstavby domu s převáděnými jednotkami. Zákon vytváří účelovou konstrukci, kterou lze s jistým zjednodušením označit tak, že místo vypořádacího podílu dostal člen do vlastnictví jednotku, a tudíž tímto převodem došlo k majetkovému vypořádání mezi ním a družstvem.

Členství nabyvatele jednotky v družstvu však nezaniká, pokud jeho majetková účast v družstvu dosahuje i nadále alespoň výše základního členského vkladu. To fakticky znamená, že nabyvatel jednotky je povinen složit základní členský vklad znovu, neboť zaniklo-li převodem jednotky právo na vypořádací podíl, je v den převodu jednotky jeho majetková účast na družstvu rovna nule. Nejpozději v den převodu musí tedy být základní členský vklad znovu splacen.

Z hlediska zániku členství, respektive dne, ke kterému musí být základní členský vklad složen, je rozhodným den převodu jednotky. Je skutečností, že ZOVB tímto pojmem poměrně hodně operuje, avšak lze uvést, že není zřejmé, o který den se fakticky jedná. V úvahu totiž připadají dvě možnosti.

První možností je, že rozhodným dnem převodu jednotky je den podpisu smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena. Druhou možností je den právního účinku vkladu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí, přičemž tímto dnem je ze zákona den doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Vzhledem k tomu, že podle ustanovení § 133 odst. 2 OZ se nabývá vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí, je tímto dnem den doručení návrhu na vklad, neboť k tomuto dni nastávají právní účinky pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Nastíněnou otázku lze tedy uzavřít tak, že dnem zániku členství nabyvatele jednotky v družstvu je den doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Tento den je též dnem, ke kterému musí být splacen základní členský vklad, pokud nemá dojít k zániku členství nabyvatele jednotky. Pozdější nové zaplacení základního členského vkladu již neodvrátí zánik členství ze zákona; je možný pouze nový vstup do družstva.

Spornou je v dané souvislosti otázka, zda se při převodu jednotky do vlastnictví člena družstva mění dosavadní společné členství manželů opět na členství výlučné. Jak již bylo uvedeno výše, OZ totiž ve svém ustanovení § 703 odst. 2 stanoví,

že vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manželé i společné členství manželů v družstvu. Zákon tedy podmiňuje vznik společného členství vznikem práva nájmu družstevního bytu. Převodem jednotky do vlastnictví, respektive do společného jmění manželů společný nájem družstevního bytu zaniká. Zákonná podmínka existence společného členství manželů v družstvu tedy odpadá. Nezbyvá proto než dospět k závěru, že převodem jednotky do vlastnictví společných členů zaniká i společné členství manželů v družstvu.

Tím ovšem vyvstává další problém, spočívající v určení, který z manželů zůstává podle § 24 odst. 9, poslední věta ZOVB členem družstva. Zřejmě to bude ten z manželů, kterému vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, respektive kterému se fakticky tato příležitost naskytla.

Jestliže se jednomu z manželů naskytla příležitost k uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu v době, kdy ani on, ani druhý manžel nebyli doposud členy družstva, pak vstupem tohoto manžela do družstva vzniklo i společné členství manželů za podmínky, že skutečně došlo ke vzniku smlouvy o nájmu družstevního bytu. Při převodu jednotky do vlastnictví pak společné členství zaniklo a členem družstva je nadále ten z manželů, kterému právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu původně vzniklo.

Je ovšem možné uvažovat i o tom, že členství v družstvu vznikne oběma manželům jako členství každého individuálně. Ke stejnému závěru bychom došli v případě, že vlastnictví jednotky – bytu bylo převedeno na dva spoluvlastníky (např. na sourozence nebo na druha či družku) při zachování původního členství v družstvu.

I./2.5. Převod členských práv a povinností podle § 230 ObchZ

Převod členského podílu v bytovém družstvu je možný jak mezi členy navzájem, tak i mezi členem a extraneem. Platí zde zvláštní úprava obsažená v ustanovení § 230 ObchZ. Dohoda, která vyžaduje ke své platnosti písemnou formu, nepodléhá souhlasu orgánů družstva tím, že ani stanovy nemohou převoditelnost

členského podílu v bytovém družstvu vyloučit, neboť kogentní právní úprava ustanovení § 230 ObchZ je lex specialis k ustanovení § 229 ObchZ. V tomto směru je významná ta skutečnost, že dohoda o převodu nemusí být družstvu osobně vůbec předložena, neboť postačí písemné oznámení dosavadního člena o převodu a písemný souhlas nabyvatele členství, které budou družstvu doručeny např. poštou.

Dohoda o převodu členství musí splňovat obecné náležitosti kladené na právní úkony, tj. musí obsahovat alespoň identifikaci nabyvatele a převodce. Dále musí obsahovat podstatné části smlouvy inominátní podle § 269 odst. 2 ObchZ., tedy vymezení rozsahu převáděných práv a povinností a výši převáděného členského vkladu, včetně označení družstva, datum a podpisy účastníků, jakož i údaj o úplatnosti či bezplatnosti převodu.¹⁶

V této souvislosti se někdy vyskytují názory, že je třeba rozlišovat mezi bytovými družstvy vzniklými přede dnem účinnosti ObchZ a bytovými družstvy vzniklými až po tomto datu. S takovým přístupem se však nelze ztotožnit, neboť ani z ustanovení § 230 ObchZ, ani z jeho přechodných ustanovení či ze zvláštních předpisů nelze takovou diferenciaci dovodit. ObchZ rozlišuje pouze mezi bytovými družstvy na straně jedné a ostatními družstvy na straně druhé, avšak jiných rozdílů zde není.¹⁷

Převodem členského podílu nemůže jeho nabyvatel nabýt více práv než měl převodce sám. To ostatně plyne i z obecného principu, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má. Nabyvatelem členského podílu může být pouze osoba, která je způsobilá být členem družstva. Není proto možné, aby se nabyvatelem stala osoba, která podle ustanovení stanov či zvláštního zákona nesmí být členem, nebo osoba k členství právně nezpůsobilá.

K převodu členského podílu na nabyvatele dochází ve vztahu k družstvu, podle ustanovení § 230, druhá věta ObchZ, dnem předložení smlouvy anebo pozdějším dnem v této smlouvě stanoveným.

Pokud došlo k převodu členského podílu, pak bez ohledu na to, zda byl převod prováděn mezi členy družstva navzájem nebo mezi členem a extraneem, platí, že u

¹⁶ Rozsudek NS č. 29 Cdo 1402/99 ze dne 7.2. 2001

¹⁷ Na určitý rozdíl upozorňuje T. Dvořák v publikaci uvedené v poznámce sub 3, s. 30

nabyvatele členského podílu nevzniká povinnost složení základního členského vkladu. Pokud je nabyvatelem člen družstva, již tuto povinnost splnil. Je-li nabyvatelem extraneus, pak tuto povinnost nemá, neboť základní členský vklad, který by byl jinak povinen složit, je součástí převodu (musel být zaplacen převodcem, aby se mohl stát členem družstva).

Je proto nesprávná praxe některých bytových družstev, která při převodu podílu na extranea vymáhají po jeho nabyvateli zaplacení základního členského vkladu, přičemž obvykle je tento postup označován jako zápisné nebo vstupní poplatek. Zaplacením těchto prostředků nelze podmiňovat platnost převodu členského podílu, a to bez ohledu na to, jak je tento postup označován, neboť převod podílu v bytovém družstvu je *nepodmíněný* a *nepodmanitelný*, a to ex lege.

Nemusí přitom docházet k převodu celého členského podílu, ale může dojít pouze k převodu části podílu. Pokud totiž majetková účast dosavadního člena – převodce i po tomto převodu dosahuje v družstvu alespoň výše základního členského vkladu, pak členství převodce nezaniká. Typickým příkladem může být případ, kdy převodce – člen bytového družstva je současně nájemcem družstevního bytu i družstevní garáže. Jestliže převede pouze část svého členského podílu připadajícího na družstevní byt a ponechá si i nadále část svého členského podílu připadajícího na družstevní garáž, pak je i nadále členem družstva a nájemcem družstevní garáže.

Co se převodu členského podílu týče, platí, že pokud dochází k převodu členského podílu, který se týká společného členství manželů v družstvu, pak je k platnému převodu členského podílu nezbytný výslovný souhlas obou manželů.

Pokud jde o souvislost převodu členství s nájmem družstevního bytu nabyvatele, vyjádřila jsem své názory v bodě I./2.2.

I./2.6. Přechod členských práv a povinností podle OZ

I přechod členského podílu je u bytových družstev konstruován odchylně od obecné úpravy. Někdy se v této souvislosti nesprávně hovoří o „dědění členství“, což je ovšem pojmový nonsens, neboť zdědit lze členský podíl a teprve ve vazbě na tuto skutečnost vzniká členství dědice členského podílu. Od 1.1.1992, kdy nabyl účinnosti

ObchZ, je nerozhodné, zda zůstavitel byl členem stavebního, lidového nebo jiného bytového družstva.

Právní úprava zde opět trpí terminologickou nejednotností, neboť ustanovení §706 – 707 OZ hovoří o *dědici členského podílu*, na kterého přechází členství, zatímco ustanovení § 232 odst. 2 ObchZ hovoří o *přechodu členských práv a povinností na dědice zesnulého člena*. V těchto případech neexistuje povinnost žádat o členství v družstvu. Rovněž družstvo do celé záležitosti nemůže nijak zasáhnout. Ustanovení §706 – 707 OZ mají však v daném případě přednost před ustanovením § 232 ObchZ, neboť občanský zákoník zde má zjevně povahu legis specialis k obecné úpravě přechodu členství podle obchodního zákoníku.

Kdo je dědicem členského podílu a novým členem družstva, se určí následujícím způsobem. Jednalo-li se o společné členství manželů v bytovém družstvu, je nadále výlučným členem pozůstalý manžel ve smyslu ustanovení § 707 odst. 2 OZ.

Pokud byl zůstavitel výlučným členem a měl jediného dědice, pak se podle ustanovení § 706 odst. 3 OZ stane členem družstva on. Jestliže však měl zůstavitel dva a více dědiců, pak se členem družstva stane ten z dědiců, jemuž připadne členský podíl. Dědicové se musí dohodnout, kdo z nich převezme členský podíl a stane se členem družstva. Problém však nastává, pokud se dědicové nedohodnou. De lege lata totiž platí, že soud v usnesení o dědictví potvrdí nabytí dědictví podle dědických podílů, nedojde-li mezi dědici k dohodě ve smyslu ustanovení § 175q odst. 1 písm. d) o.s.ř. Soud nemůže autoritativně rozhodnout, kdo z dědiců se stane dědicem členského podílu a členem družstva. Výjimkou je pouze potvrzení nabytí členského podílu manželům podle ustanovení § 703 odst. 2 ve vazbě na ustanovení § 707 odst. 2 OZ, kteří se stanou společnými členy družstva. Ani v tomto případě však soud nerozhoduje, nýbrž pouze potvrzuje nabytí.

Jestliže nedojde mezi dědici k dohodě, kdo z nich se stane členem družstva, soud potvrdí dědicům, jejich dědické právo bylo prokázáno, nabytí dědictví podle dědických podílů i ohledně členského podílu v bytovém družstvu ve smyslu § 484 OZ a ustanovení § 175q odst. 1 písm. d) o.s.ř. Z uvedeného plyne, že žádný z dědiců nenabyl členský podíl celý, nýbrž pouze poměrnou část členského podílu, což má své důsledky zejména ve vazbě na nájem družstevního bytu. Jestliže žádný z dědiců nenabyl celý

členský podíl, pak ani nemůže být členem družstva, a tudíž nedochází k přechodu nájmu družstevního bytu ve smyslu ustanovení § 706 odst. 3 OZ. Takovou situaci lze řešit pouze žalobou některého z dědiců na určení, kdo z nich bude i nadále členem bytového družstva podle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř., anebo též dodatečně učiněnou dohodou dědiců o tom, kdo z nich se stane členem družstva.

V této souvislosti lze poukázat na značné potíže se stanovením hodnoty členského podílu pro účely dědického řízení, s nimiž se potýká soudní rozhodovací praxe. Soudy poměrně často vycházely z tzv. *zůstatkové hodnoty členského podílu*, což je však pojem, který ObchZ ani jiné právní předpisy neznají. Proto nelze než souhlasit s názorem, vysloveným Městským soudem v Praze v jeho usnesení ze dne 29.10.1999, že zůstatková hodnota členského podílu je pojem, který právní úprava nezná a nelze s jeho pomocí určit obecnou cenu členského podílu zůstavitele pro účely dědického řízení. Je třeba vycházet z *ceny obvyklé*, tj. ceny, za niž by bylo možné členský podíl převést v rozhodné době a místě.¹⁸

Nelze však vycházet ani z hodnoty vypořádacího podílu, na který by měl zůstavitel nárok, stanoveného pomocí ustanovení § 233 ObchZ a stanov družstva. Je totiž třeba brát v úvahu, že členství takto nezaniká, ale přechází na dědice. Nelze hovořit o nároku zůstavitele, a to ani hypoteticky. Členství zůstavitele sice zaniklo, avšak kontinuálně na základě *univerzální sukcese* vzniklo členství dědice. Jakákoliv analogie je proto v daném případě zcela nemístná.

Je velice zajímavé, že v případě smrti člena bytového družstva – nájemce družstevního bytu, ačkoliv jeho členství zaniká (§ 232 odst.1 ObchZ), může se dědic členského podílu stát členem družstva a nájemcem družstevního bytu (§ 706 odst. 3 OZ). V § 232 odst. 2 ObchZ se stanoví, že „souhlas představenstva se nevyžaduje, jestliže dědic nabyl práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu“.

Podle mého názoru je zde situace naprosto stejná jako v případě převodu členství podle § 230 ObchZ. I zde přechází na dědice členská práva a povinnosti zemřelého (jeho členský podíl jak ve smyslu OZ, tak i ve smyslu ObchZ).

¹⁸ Obecně to vyjádřilo rozhodnutí NS sp.zn. 31 Cdo 2428/2000, publikováno in pozn. č. 7, s. 1891.

Výslovně je ovšem v § 706 odst. 3 OZ uvedeno, že přechází i nájem bytu. Důvod tohoto rozdílu, (tedy, že totéž není uvedeno v § 230 ObchZ), není autorce znám. V posledním vydání Komentáře k ObchZ z r. 2009 k § 230 však autoři již zastávají názor, že převodem členství nabyvatel vstupuje do postavení nájemce - převodce.¹⁹

I./3. Pojem družstevního bytu jako prvku nájmu i převodu vlastnictví družstevního bytu

Zatímco členství v bytovém družstvu je poměrně podrobně upraveno v obchodním zákoníku a některé otázky řeší i občanský zákoník, pojem „družstevní byt“ v žádném předpise vymezen není. Zcela správně uvádí Komentář k OZ ve výkladu § 685 odst. 2, že „družstevní byt je pojem, který zákon výslovně nedefinuje, i když jej užívá. Obecně je možno družstevním bytem rozumět byt, který se nachází v domě ve vlastnictví bytového družstva či ke kterému má bytové družstvo jiné právo (věcné břemeno v případě nástaveb), který je pronajat členu tohoto bytového družstva, u kterého je nájem bytu právem spojený s členstvím tohoto člena v bytovém družstvu ve smyslu § 230 ObchZ.“²⁰

K definici se vyjadřuje i T. Dvořák²¹, který poukazuje i na další vymezení tohoto pojmu. Jde o vymezení, které provedl Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí civ. R 12 /2001 (shodně i v jiném rozhodnutí – rozsudku ze dne 15.11.1999, sp.zn. 26 Cdo 1613/99) takto:

„1.Družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.

2. Bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.“

¹⁹ Jde o názor autorů Pekárka a Štenglové in pozn. č. 5, s. 787

²⁰ Publikován in pozn. č. 7, s. 1789

²¹ T. Dvořák se touto problematikou podrobně zabývá v článku, uvedeném v pozn. č. 2, s.125-137

T. Dvořák dává v podstatě přednost definici družstevního bytu dle výkladu NS, a to pro její stručnost a obecnost (viz bod 1 definice). Naopak definici v Komentáři k OZ (autoři Dr. Jehlička, Dr. Novotný) kritizuje v tom, že požaduje, aby právo nájmu bylo spojeno se členstvím v bytovém družstvu (odkaz na § 230 ObchZ).

Na základě předchozích úvah v této práci se ale jednoznačně přikláním k názoru v Komentáři k OZ. Definice NS totiž vůbec nepřihlíží k tomu, že je právě podstatné a pro družstevní byt charakteristické, že se na jeho financování v nějaké míře podílel výlučně člen družstva, budoucí (popř. i současný) nájemce konkrétního bytu svým dalším vkladem (členským podílem). Tato majetková vazba vyplývá jen a jen z členského vztahu k bytovému družstvu. Tento vztah je dokonce tak úzký, že se další vklad, skládaný členem, vždy vztahuje ke konkrétnímu bytu. Je přece vyloučeno, aby nečlen družstva vložil do družstva nějaký vklad (aniž do tohoto družstva vstoupil a byl přijat za člena) a požadoval uzavření nájemní smlouvy na byt.

Rovněž lze zcela vyloučit, aby člen vložil další vklad na nějaký konkrétní neurčený družstevní byt (když každý musí mít svůj výpočet výše dalšího vkladu).

Ostatně ke stejnému závěru, že totiž „družstevním bytem je vždy takový byt, na jehož pořízení se člen bytového družstva – nájemce (nebo jeho právní předchůdce) finančně podílel“ dochází i T.Dvořák na str. 132 cit.článku. Souhlasím též se shrnutím, které k vymezení pojmu „družstevní byt“ provedl T.Dvořák na str. 137 cit.článku.²²

V této souvislosti nelze opominout i názor Ústavního soudu, který ve svém nálezu Pl.ÚS 42/03 ze dne 28.3. 2006 zaujal k charakteru družstevního bytu:

„Skutečnost, že nájemce družstevního bytu je členem družstva, které je jeho pronajímatelem, tedy v jistých směrech opravdu zakládá jeho odlišné postavení ve vztahu k nájemci „nedružstevního bytu“, zejména v oblasti podmínek pro vznik nájemního vztahu, odlišnou konstrukcí nájemného (bez ziskové složky a s přímou majetkovou účastí člena družstva na údržbě, provozu a opravách domu) a zejména ve

²² Viz. poznámka č. 21

zcela exkluzivním právem dispozice s nájmním vztahem a členstvím v družstvu formou nároku na ničím neomezený převod členství podle § 230 ObchZ. Tyto rozdíly jsou však dány odlišností právního vztahu, do něhož vstoupí“.²³

S tímto názorem ÚS se plně ztotožňuji. Pokud jde o dispozice člena bytového družstva s nájmním vztahem jsou s tímto názorem ÚS zcela v rozporu judikáty obecných soudů.

V zájmu kompletního posouzení všech definic pojmů družstevní byt je nutno upozornit na výsledek projednávání návrhu zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). K ust. § 771 navrhla Legislativní rada vlády na svém zasedání ve dnech 7.-9. dubna 2009 v Kroměříži jeho celé nové znění. Text je republikován ze stanoviska LRV č.j. 68/09 ze dne 8.4. 2009 (str. 115):

K § 771

Paragraf včetně nadpisu uvést v tomto znění:

"§X

Družstevní byt a družstevní nebytový prostor

1) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je

a) v budově ve vlastnictví nebo většinovém spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je člen bytového družstva,

1. jestliže se tento člen finančně podílel na pořízení budovy do vlastnictví nebo do většinového spoluvlastnictví bytového družstva, nebo

2. jehož nájmní nebo jiný obdobný užívací vztah (dále jen "nájem") k tomuto bytu nebo k tomuto nebytovému prostoru vznikl na základě právních skutečností stanovených jiným právním předpisem,

b) samostatným předmětem vlastnického práva, který je ve vlastnictví nebo ve většinovém spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je člen bytového družstva,

1. jestliže se tento člen finančně podílel na pořízení tohoto bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví nebo většinového spoluvlastnictví bytového družstva, nebo

²³ Částečně byl publikován v publikaci in pozn. č. 7, s. 1801

2. jehož nájemní vztah k tomuto bytu nebo nebytovému prostoru vznikl na základě jiných skutečností stanovených jiným právním předpisem.

2) Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení se člen bytového družstva nebo jeho právní předchůdce, který je nájemcem tohoto bytu, finančně podílel svým členským vkladem, a k němuž má bytové družstvo věcné břemeno zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených jiným právním předpisem.

3) Družstevním bytem se rozumí i rodinný dům ve vlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je člen bytového družstva, jestliže se tento člen finančně podílel na pořízení rodinného domu do vlastnictví bytového družstva."

Na hodnocení tohoto návrhu, který v podstatě vychází z názorů a definicí výše uvedených, je velmi brzy. Ostatně ani nevíme, jak dopadne projednávání v Parlamentu ČR.

II.

Nájem družstevního bytu

V této kapitole budu postupovat podle následujících bodů:

II./1. Problematika nájemního vztahu v bytových družstvech, vzniklých za účelem privatizace bytů.

- II./2. Nájemní vztah u družstevních bytů.
 - II./2.1. Obsah nájemní smlouvy,
 - II./2.2. Práva a povinnosti stran z nájemního vztahu k bytu (§ 687- 695 OZ),
 - II./2.3. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - II./2.4. Poplatek z prodlení,
 - II./2.5. Společný nájem bytu,
 - II./2.6. Společný nájem bytu manžely,
 - II./2.7. Přechod nájmu,
 - II./2.8. Zánik nájmu .

- II./3. Závěry ke kapitole I. a II. Návrhy nové úpravy nájmu bytů.

II./1. Problematika nájemního vztahu v bytových družstvech, vzniklých za účelem privatizace bytů

Jak již bylo uvedeno výše, standardní a nejčastější postup při vzniku nových „privatizovaných“ bytových družstev spočívá v nabídce členství v družstvu, adresované již při založení družstva nájemcům bytů v budově.

Členem družstva se stane jen ten z nájemců, který podal přihlášku do družstva, řádně zaplatil základní členský vklad a zavázal se ke splácení na něho připadající části kupní ceny za budovu, a to ve výši, která odpovídá poměru podlahových ploch jednotlivých bytů (tedy „další vklad“). Pokud se vzniklé bytové družstvo stane vlastníkem budovy, dochází ke změně nájmu za nájem družstevní u těch nájemců, kteří se stali členy družstva.²⁴

Pro případ, že se nájemce nestal členem družstva, nejčastěji z důvodu, že neměl zájem na budoucím převodu jím užívané jednotky do svého vlastnictví, zůstává i nadále v nájemním vztahu k novému pronajímateli, tj. k bytovému družstvu, a to se

²⁴ Vycházím ze závěrů v publikaci dle pozn. č. 7, s. 1791

všemi důsledky z toho plynoucími. Takovýto nájemce se nepodílí na uhrazení kupní ceny za dům, přičemž jeho případné budoucí členství v družstvu není, ve smyslu příslušných zákonných ustanovení vyloučeno. Pak ovšem musí doplatit další vklad za svůj byt v plné výši.

Jak již rovněž bylo zmiňováno, v úvahu přichází i jiná možná varianta bytové privatizace. Jedná se o postup, kdy obec jako původní vlastník budovy sama vymezí jednotky v domě a podle ustanovení § 22 ZOVB převede vlastnictví k nim na jednotlivé nájemce. Původní vlastník se tímto postupem stane spoluvlastníkem domu s jednotkami těch nájemců, kteří neměli o převod jednotky zájem.

Tito nájemci pak zůstávají v nájemním vztahu k původnímu vlastníku budovy, nyní vlastníku toliko nepřevedených jednotek. Popsaná varianta bytové privatizace byla realizována již od začátku tohoto procesu v některých městech ČR (např. Pardubice, Ústí nad Labem), v posledních letech se začíná uplatňovat i v Praze.

V popsanych souvislostech, provázejících privatizaci bytového fondu a družstevní vlastnictví v České republice, je tedy nezbytné, pro úplnost pojednávaného tématu, zaměřit se v následující části této práce rovněž na problematiku nájmu bytů, a to zejména neprivatizovaných bytů družstevních.

II./2. Nájemní vztah u družstevních bytů

Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze platně uzavřít za podmínek obsažených ve stanovách bytového družstva. To platí samozřejmě pouze za předpokladu, že takové podmínky nejsou v rozporu s příslušnými zákonnými předpisy.

Nájem bytu může být obecně sjednán i jako *společný nájem více osob*. V případě družstevního bytu však může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.²⁵

Lze konstatovat, že oblast družstevního nájmu bytů je v OZ právně upravena poměrně kuse. Ačkoliv je družstevní bydlení svou podstatou spíše bydlení vlastnické, je

²⁵ K tomu viz. podrobně T. Dvořák v publikaci in pozn. 2, s. 49 a násl.

zákonem systematicky řazeno mezi bydlení nájemní. Klíčovým pojmem družstevního nájmu je pojem bytového družstva.

Jak již bylo uváděno výše, transformace bytových družstev ze subjektů socialistického práva do jejich současné podoby byla provedena ObchZ a tzv. transformačním zákonem č. 42/1992 Sb. V této souvislosti lze pouze pro úplnost připomenout, že podle současné právní úpravy je družstvo zvláštní právnickou osobou ve smyslu ustanovení § 221 až 260 ObchZ; bytové družstvo je pak zvláštním druhem družstva. Definice družstva obsažená v ustanovení §221 odst. 2 ObchZ, podle které se jedná o družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, byla do ObchZ zařazena až přijetím zákona č. 370/2000 Sb. Do té doby byla absence vymezení uvedeného pojmu velkým problémem; byl řešen pouze judikaturou.

Zásadním, a již výše zmiňovaným, principem družstevního nájmu je spojení práva družstevního nájmu s členstvím nájemce v bytovém družstvu. V zákoně je toto pravidlo vyjádřeno v ustanovení § 706 odst. 3, § 707 odst. 2 a § 714 OZ. Podle § 230 ObchZ převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (tj. zejména právo nájmu družstevního bytu) nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Spojení práva nájmu družstevního bytu s členstvím v bytovém družstvu se projevuje zejména v ustanovení § 714 OZ, podle kterého je se zánikem členství nájemce družstevního bytu v bytovém družstvu vždy nezbytně spojen i zánik práva nájmu družstevního bytu. Platí tedy, že nájemcem družstevního bytu musí, ve smyslu ustanovení § 685 a násl. OZ, být vždy člen bytového družstva. Ovšem člen bytového družstva nemusí být vždy nájemcem družstevního bytu (jedná se o tzv. nebydlícího člena či člena – vlastníka bytu).

Zvláštní zákonná úprava práv a povinností, týkajících se družstevního bytu, je poměrně stručná. OZ v ustanovení § 685 odst. 2 výslovně odkazuje na stanovy bytových družstev. Tyto stanovy mohou být přitom tvořeny zcela individuálně, samozřejmě při respektování obecných zákonných ustanovení. Na rozdíl do dříve platného stavu, neexistují v současnosti žádné závazné vzorové stanovy bytových družstev. Nejrozličnější vzory vydané např. Svazem českých a moravských bytových družstev v současnosti mají pouze nezávazný charakter. Mezi stanovami jednotlivých bytových družstev ale mohou existovat významné rozdíly, které zásadním způsobem

modifikují práva členů družstev a nájemců družstevních bytů. OZ například neupravuje vznik práva nájmu družstevního bytu v případě převodu členských práv člena družstva (včetně práva nájmu) a ani otázku, kdo může být nájemcem družstevního bytu. Podobně ani ObchZ, ani OZ neupravují výslovně podmínky pro vyloučení družstevního nájemce z družstva. Při posuzování konkrétních práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu je tedy třeba vždy vycházet ze stanov konkrétního družstva.

Práva nájemců družstevních bytů chrání také ObchZ, a to zejména ve svém ustanovení § 239 odst. 4, písm. i), podle kterého rozhodovat o prodeji domů s družstevními byty nemůže představenstvo družstva, ale výlučně členská schůze družstva, a to jen při souhlasu většiny nájemců družstevních bytů. To ovšem neplatí v případě, kdy družstvu vznikne povinnost převést byt do vlastnictví člena družstva, který je nájemcem bytu. Je však zároveň třeba upozornit, že zmíněné omezení platí pouze uvnitř družstva a nijak neomezuje pravomoci statutárních orgánů jednat navenek. Případná neplatnost právního úkonu z obecných důvodů tím samozřejmě není dotčena.

V současné době existuje několik základních typů bytových družstev. I když se tyto typy liší svým původem a jinými specifiky, ustanovení OZ o družstevních bytech se uplatní ve všech případech. To ovšem neplatilo pro právní úpravu práva družstevního nájmu platnou do 31.12.1991, kdy se právo družstevního nájmu uplatňovalo pouze pro byty stavebních bytových družstev, tedy družstev vzniklých podle zákona č. 27/59 Sb., o družstevní bytové výstavbě.

Právo nájmu družstevního bytu může vzniknout několika způsoby. Ustanovení § 685 OZ zmiňuje pouze vznik nájmu uzavřením nájemní smlouvy, a to za podmínek upravených stanovami družstva. Jedná se o originální vznik práva družstevního nájmu. Odvozeným způsobem vzniku práva družstevního nájmu je potom převod členských práv, který OZ nijak nezmiňuje. Dalším odvozeným způsobem vzniku práva družstevního nájmu je přechod nájmu v důsledku dědění podle ustanovení § 706 OZ, výměna bytu ve smyslu ustanovení § 715, jde-li též současně o převod členství podle §230 ObchZ. a konečně též v důsledku existence manželství podle § 703 odst. 2 OZ.

Subjekty práva nájmu družstevního bytu jsou bytové družstvo jako pronajímatel a člen družstva jako nájemce bytu. Pokud se týče osoby nájemce,

nestanoví OZ žádné omezení, což znamená, že se uplatní jen omezení ve smyslu obchodního práva. Členem družstva a nájemcem bytu může proto být jak osoba fyzická, tak osoba právnická, ovšem s tím, že stanovy družstva mohou okruh členů omezit. Jak již bylo uváděno výše, OZ umožňuje také vznik práva společného nájmu bytu, ale pouze mezi manžely.

Obsahem práva nájmu družstevního bytu jsou práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu. Základním obsahem je právo nájemce družstevního bytu tento byt užívat a disponovat s ním a jeho povinnost platit za jeho užívání nájemné. Toto nájemné má ovšem zvláštní, neziskový charakter, který přibližuje právo nájmu družstevního bytu spíše výpůjčce podle ustanovení § 659 OZ.

Zánik práva nájmu družstevního bytu může být buď absolutní (tj. dojde-li k němu uplynutím doby, pokud byl nájem sjednán na dobu určitou podle § 710 odst. 3 OZ nebo dohodou podle ustanovení § 710 OZ, výpovědí podle ustanovení § 711 a §711a OZ, zánikem členství podle ustanovení § 714 OZ nebo převodem bytu do vlastnictví), nebo jen relativní (tj. zánik v důsledku úmrtí člena podle ustanovení § 706 a § 707 OZ nebo převodem členských práv podle § 230 ObchZ., včetně práva nájmu, který není OZ upraven). Nájem družstevního bytu zaniká také způsoby, kterými zaniká nájem bytu a nájem věci vůbec, zejména pak zánikem věci. Zvláštním způsobem zániku nájmu je převod bytu do vlastnictví nájemce (o této problematice podrobněji pojednávám dále).

Zánik práva družstevního nájmu převodem bytu do vlastnictví nájemce upravují ustanovení § 23 až § 28 ZOVB. Jak již bylo zmiňováno, převody družstevních bytů do vlastnictví umožnil již tzv. transformační zákon č. 42/1992 Sb. ve svém ustanovení § 24. Důvodem této skutečnosti byla zásadní transformace dosavadních stavebních a lidových bytových družstev z bytových družstev socialistického typu na zcela samostatné subjekty obchodního práva. Širší součástí této transformace bylo i právo člena družstva, který nadále nechtěl být družstevním nájemcem bytu, na převod bytu do vlastnictví. Tato právní úprava se však ukázala být zcela dočasně nerealizovatelná. Ke změně došlo až v roce 1994 přijetím ZOVB, který stanovil nová konkrétní pravidla pro rozdělování budov na jednotky a způsob převodů vlastnictví k nim.

Ustanovení § 23 odst. 1 ZOVB stanoví zásadní princip ochrany družstevních nájemců, podle kterého je možno převést družstevní byt v nájmu fyzické osoby pouze do vlastnictví nájemce - člena. Převod jiné osobě je tímto ustanovením přímo zákonem vyloučen.

Tato ochrana se tedy vztahuje na všechny družstevní byty, které se řídí režimem družstevního nájmu podle § 685 odst. 2 OZ. Tedy se nevztahuje jen na byty SBD a LBD, jak by mohlo být nesprávným výkladem ust. § 23 odst. 2 ZOVB dovozováno.

Dalším aspektem ochrany práva družstevního nájmu podle ustanovení § 23 odst. 1 ZOVB je otázka, zda je možno převádět družstevní byty i manželu člena či společnému nájemci, když ten sice není společným členem družstva, ale byt by se měl stát součástí společného jmění manželů. Jedná se o poměrně složitý komplex problémů, na které jsou v praxi různé názory, nicméně dle mého názoru je třeba vycházet z toho, že i v uvedeném případě je družstevní byt možno převést jen na člena družstva.

Některým družstevním nájemcům – fyzickým osobám, vznikl podle ustanovení § 23 odst. 2 ZOVB zákonný nárok na převod vlastnictví bytů, popsanych v ustanovení §24 odst. 1 a 2 ZOVB. Podmínkou byla výzva družstvu k převodu bytu do vlastnictví ve stanovené lhůtě. Převod vlastnictví těchto bytů se provádí, ve smyslu § 24 odst. 1 a 2 ZOVB, bezplatně. Zmíněné ustanovení § 24 ZOVB se ovšem týká jen převodů bytů SBD a LBD, nikoliv jiných typů bytových družstev. Bezplatností se rozumí ta skutečnost, že člen družstva jako nabyvatel bytu při převodu družstvu neplatí žádnou kupní cenu, neboť se nejedná v daném případě o kupní smlouvu, ale o zvláštní typ smlouvy. Ustanovení § 24 ZOVB ovšem obsahuje také další náležitosti této smlouvy, zejména finanční vypořádání nabyvatele s bytovým družstvem, včetně úhrady úvěru financující bance (tzv. byty s anuitou) podle odst. 5 až 8 cit.zákonného ustanovení. Odst. 9 zmíněného ustanovení pak obsahuje zvláštní úpravu zániku členství v bytovém družstvu při převodu vlastnictví družstevního bytu jeho nájemci. Konečně odst. 10 projednávaného ustanovení upravuje otázku vypořádacího podílu nabyvatele družstevního bytu odkazem na příslušné ustanovení ObchZ, konkrétně na jeho

ustanovení § 233. Problematiky finančního vypořádání mezi nájemcem a družstvem se týkají i další ustanovení ZOVB, a to ustanovení § 25 a § 26.

V praxi panují nejasnosti o tom, jakým způsobem převádět družstevní byty v případech, na které se nevztahuje ustanovení § 24 odst.1 a 2 ZOVB. Podle mého názoru v těchto případech není možné použít zmíněné ustanovení analogicky, ale je třeba použít obecných předpisů. Pokud se tedy jedná o převod úplatný, je i v případě převodu družstevních jednotek, tj. bytů a nebytových prostor, třeba použít odpovídající smluvní typ, kterým je kupní smlouva.

Převody bytů do vlastnictví nájemců se v mnoha případech staly předmětem soudních sporů. Některá bytová družstva odmítala dělit domy na jednotky, respektive vydávat prohlášení vlastníka budovy, s tím, že zákon takovou povinnost nestanoví, a oprávnění členové družstva se museli domáhat uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu za situace, kdy budova nebyla na jednotky rozdělena. Novela ZOVB č. 103/2000 Sb., účinná ke dni 1.7.2000, prodloužila dobu, po kterou se může člen družstva převodu domáhat, o deset let a současně výslovně uznala přechod práva na převod bytu do vlastnictví na dalšího nabyvatele členských práv.

II./2.1. Obsah nájemní smlouvy

Na podkladě již uvedeného lze shrnout, že nájemní smlouva obecně i na nájem družstevního bytu je oboustranný právní úkon, na základě kterého pronajímatel přenechává nájemci za úplatu (nájemné) byt do dočasného užívání, a to buď na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Zákon vyžaduje k platnosti nájemní smlouvy její písemnou formu.

Z uvedeného vyplývá, že pojmovými znaky nájemní smlouvy k bytu tedy jsou:

- přenechání práva užívat byt
- specifikace bytu a jeho příslušenství, jakož i rozsah jejich užívání
- dočasnost
- úplatnost (u družstevního bytu zvláštního charakteru).

S ohledem na základní funkci nájemní smlouvy k bytu, kterou je uspokojování bytových potřeb, jako jedné z elementárních lidských potřeb, má nájem bytu charakter chráněného právního vztahu. Ochrana nájmu bytu spočívá v následujících skutečnostech:

- nájem lze vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů (§ 711 odst. 1 OZ);
- k výpovědi je nutné přivolení soudu v případech dle § 711a OZ;
- při výpovědi náleží nájemci většinou bytová náhrada ve formě náhradního bytu či náhradního ubytování; úpravu bytových náhrad obsahuje § 712 až 714 OZ.

V návaznosti na ustanovení § 685 se v ustanovení § 686 a § 686a OZ zpřesňují, popř. vymezují některé další podstatné náležitosti nájemní smlouvy, a to včetně náležitostí, které umožňují identifikaci bytu. Na rozdíl od původního pouhého doporučení, aby nájemní smlouva obsahovala též popis příslušenství a podpis stavu bytu, vyžaduje se u smluv uzavřených po 1.lednu 1995, kdy nabyla účinnosti novela OZ přijatá zákonem č. 267/1994 Sb., aby nájemní smlouva obsahovala i označení bytu, jeho příslušenství a rozsah jejich užívání. Totéž platí i o způsobu výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu. I v těchto případech se kategoricky vyžaduje, aby tyto údaje byly buď určité, nebo alespoň určitelné, tj. např. za existence regulace nájemného a dalších úhrad podle odkazu na příslušný předpis (např. v minulosti na vyhlášku č. 176/1993 Sb., ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb. a dalších vyhlášek, o nájemném z bytu a o úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, popř. na jakýkoliv jiný právní předpis, který v budoucnu tuto, nyní již zrušenou, vyhlášku nahradí); u nových smluv se vyžaduje, aby tyto údaje byly přímo stanoveny ve smlouvě s určením jejich výše.

Jak již bylo uvedeno, kromě popsaných skutečností došlo, s účinností pro nájemní smlouvy uzavírané po 1.1.1995, i k další velmi významné změně, netýkající se již jejich obsahu, nýbrž jejich formy, spočívající v tom, že nájemní smlouvy musí mít napříště písemnou formu. Ratio legis této úpravy bylo předcházet tímto způsobem leckdy velmi obtížnému zjišťování obsahu nájemních smluv v soudních sporech účastníků. S ohledem na skutečnost, že nedostatek písemné formy nájemní smlouvy znamená absolutní neplatnost úkonu, musel by soud v eventuelním sporu k její neplatnosti přihlížet z úřední povinnosti. V tomto směru je rovněž vhodné znovu zmínit,

že dosavadní smlouvy o nájmu bytu, které byly uzavřeny platně i v jiné než písemné formě, tj. např. ústně či konkludentně, jsou však, s ohledem na princip ochrany nabytých práv (*iura quaesita*), platné nadále.

Konkrétní údaj o číselné výši nájemného (ve smyslu údaje zcela určitého, nikoliv pouze určitého) bude muset být z povahy věci v nájemní smlouvě vždy uveden poté, až dojde k úplné deregulaci nájemného. Ve všech případech, kde se bude již nyní sjednávat smlouvou volné nájemné, jehož výše, popř. jehož horní hranice již nebude určena právním předpisem, bude nezbytné, aby údaj o výši nájemného, který tvoří podstatnou náležitost nájemní smlouvy, byl v této smlouvě konkrétně uveden. Rovněž musí být v těchto případech uvedeno, za jakých podmínek resp. zda podle zákona č. 107/2006 Sb. bude moci pronajímatel i jednostranně nájemné zvýšit. Jinak lze totiž nájemní smlouvu ohledně výše sjednaného nájemného měnit pouze souhlasnou vůlí obou účastníků, tedy jak pronajímatele, tak i nájemce.

Budou-li nájemní smlouvy i nadále uzavírány písemně, odpadá povinnost zabezpečit vyhotovení zápisu o obsahu nájemní smlouvy. Proto byla tato úprava ze zákona vypuštěna. Důkazní funkci bude napříště v dostatečné míře plnit již sama písemná nájemní smlouva.

Jak již bylo konstatováno, nájemní smlouvu lze uzavřít jak na dobu určitou, tak bez určení doby užívání. Na dobu určitou lze nájemní smlouvu uzavřít různým způsobem, a to zejména na dobu přesně stanovenou podle dnů, týdnů, měsíců nebo let. Za smlouvu na dobu určitou však bude třeba považovat i takovou dohodu pronajímatele a nájemce o délce nájmu, která sice nebude přesně stanovena číselným údajem, ale bude objektivně dostatečně určitelná, tj. např. tehdy, bude-li nájemní smlouva sjednána na dobu odchodu do důchodu, na dobu trvání profesní vojenské služby, do návratu ze služební cesty v zahraničí, popř. i na dobu života nájemce. Nebyla-li doba nájmu dohodnuta, uplatní se vyvratitelná zákonná domněnka, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou (viz ustanovení § 686 odst. 2 OZ: „... má se za to...“).²⁶

²⁶ Viz. též NS sp.zn. 28 Cdo 2187/2001 publikován in pozn. č. 7, s. 1810

Exkurz: *Situaci nastalou po 1.1.2002 v důsledku skutečnosti, že ještě nebyl přijat zákon o nájemném, řešilo Ministerstvo financí Cenovým výměrem č. 1/2002, podle něhož na dobu od 1.1.2002 do 30.6.2002 bylo maximálně měsíčním nájemným v bytech, kde do 31.12.2001 bylo nájemné regulováno maximální cenou podle NájVyhl., nájemné platné k 31.12.2001 (s uvedením některých výjimek např. z důvodu kvality bytu apod.).*

Dne 15.11.2002 byl cit. Cenový výměr MF ČR zrušen a nahrazen novým Cenovým výměrem MF ČR č. 6/2002. S účinností od 18.12.2002 byl však zrušen i posléze uvedený Cenový výměr, a to nálezem Ústavního soudu.

U družstevního bytu vzniká přidělením bytu právo na uzavření nájemní smlouvy. Rozhodnutí bytového družstva o přidělení bytu po 1.1. 1992 samo o sobě právní důvod užívání družstevního bytu nezakládá.²⁷ Toto právo člena nevyplývá ale z žádného zákona. Protože jde současně o povinnost družstva nájemní smlouvu uzavřít musí být toto výslovně stanoveno zákonem podle čl. 4 odst. 1 LZPS. Uvedenou povinnost může družstvo převzít do svých stanov. Je otázkou, zda splnění této povinnosti družstvem je vymahatelné soudem. Jsem názoru, že ano, neboť by jinak neexistovala možnost vymáhat plnění jakékoliv povinnosti i člena družstva.

Jinou je otázka, jak postupovat v případech, kdy ve stanovách taková povinnost družstva není vůbec obsažena.

Otázka výše nájemného v těchto případech byla již podrobněji popsána výše. Lze konstatovat, že soud posuzuje otázku nájemného prakticky jen tam, kde svým rozhodnutím nahrazuje projev účastníka nájemního vztahu ve smyslu ustanovení § 161 odst. 3 o.s.ř., kdy se v bytě vyskytuje neodstranitelná závada v průběhu trvání nájmu a tam, kde nájemné v zákonné výši vyjádří rozsah bezdůvodného obohacení při užívání bytu bez právního důvodu, anebo po odpadnutí právního důvodu.

Právním následkem případné změny vlastnictví k pronajaté věci, respektive k bytu, je přechod práv a povinností pronajímatele na nabyvatele této věci podle ustanovení § 680 odst. 2 OZ. Tento názor, který vyslovil Nejvyšší soud ČR ve svém

²⁷ Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 512/2004 publikováno in pozn. č. 7, s. 1798

rozhodnutí vydaném pod sp.zn. 2 Cdon 867/97 odůvodnil dovolací soud tím, že jde o zvláštní případ právního nástupnictví, k němuž dochází přímo ze zákona. Nabyvatel pronajaté věci vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného vztahu vyplývající ze zákona, respektive z nájemní smlouvy.

II./2.2. Práva a povinnosti stran z nájemního vztahu k bytu (§ 687 - § 695 OZ)

Mezi *práva pronajímatele* lze řadit zejména následující práva:

- požadovat placení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem bytu,
- požadovat odstranění provedených úprav a změn, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele, a to bezodkladně,
- vypovědět nájemní smlouvu při naplnění některého ze zákonných výpovědních důvodů podle § 711 a § 711a OZ,
- požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy, které měl provést na svůj náklad nájemce (§ 687 odst. 2 OZ a § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ), které ale provedl pronajímatel (§292 odst. 2 OZ); u nájmu družstevního bytu má přednost úprava ve stanovách družstva, která může být od úpravy v § 687 odst. 4 OZ zcela odlišná;
- požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem (692 odst. 3 OZ).

Mezi *povinnosti pronajímatele* lze řadit zejména povinnosti:

- předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání; odchylnou dohodu umožňuje ust. §687 odst. 2 OZ. Toto ustanovení lze aplikovat i u družstevních bytů;
- zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu;
- odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nejde-li o závady, které má odstranit nájemce. Bude ovšem záležet na možné odchylné úpravě ve stanovách družstva;
- zajistit služby spojené s nájmem;
- doložit na základě žádosti nájemce, že výše cen služeb, které zajišťuje pronajímatel, odpovídá platným předpisům.

Sankcí za nesplnění povinnosti či povinností pronajímatele je sleva z nájemného, jíž se může nájemce domáhat podle ustanovení § 698 OZ. Z porušení povinnosti může vzniknout závazek k náhradě škody podle ustanovení § 420 OZ.

Mezi *práva nájemce* lze řadit zejména tato práva:

- nerušeně užívat byt, společné prostory a zařízení domu,
- požadovat od pronajímatele provedení oprav, ke kterým je pronajímatel povinen; pokud tak pronajímatel přes upozornění nájemce neučiní, je nájemce oprávněn provést opravu v nezbytném rozsahu na své náklady a poté v prekluzivní lhůtě 6 měsíců požadovat na pronajímateli jejich úhradu. Předchozí upozornění, jehož forma není stanovena, je hmotněprávní podmínkou nároku na náhradu nákladů. Důkazní povinnost prokázat notifikaci leží v tomto případě na nájemci. Právo nájemce závady odstranit je ve smyslu zákonné dikce omezeno, neboť tento může závady odstranit jen v nezbytné míře. Nemůže tedy zcela převzít iniciativu při odstraňování závad za pronajímatele. K uplatnění práva na náhradu stanoví zákon jednak lhůtu pořádkovou, pokud ukládá, aby nájemce uplatnil právo u pronajímatele „bez zbytečného odkladu“, jednak lhůtu propadnou, pokud stanoví, že „právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad“; i v těchto případech je nutné vycházet ze stanov družstva, pokud jde o práva a povinnosti člena – nájemce při opravách a údržbě družstevního bytu (§687 odst. 4 OZ);
- na přiměřenou slevu z nájemného, není-li odstraněna oznámená závada, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu či domu, anebo nejsou plněny sjednané služby nebo jsou plněny vadně. Stejně právo má nájemce i tehdy, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, má nájemce právo tehdy, jestliže pronajímatel tyto neposkytuje řádně a včas. I zde platí možnost odchylné úpravy ve stanovách družstva.

Jedná se o sankce za porušení povinností stanovených v ustanovení § 687 OZ, přičemž subjektivní stránka zde nehraje roli. Pojmově se musí jednat o vady odstranitelné, tj. o přechodný stav. Přiměřenost slevy posoudí v případě sporu soud. Nárok na slevu z nájemného a nárok na slevu z úhrady za plnění služeb mohou obstat vedle sebe. Při zastavení dodávek služeb zcela nebo po dlouhou dobu však nejde o

odpovědnost za vadné poskytování služby podle ustanovení § 698 OZ, ale o otázku zaviněné či nezaviněné nemožnosti plnění závazku

Nárok na slevu má nájemce, který závadu sám neodstraní. V opačném případě mu přísluší náhrada účelně vynaložených nákladů.

Závada v dodávce přitom může spočívat i v soustavné dodávce pod stanovené normy, pokud je příčinou omezené možnosti užívání bytu. Pokud nedodržení příslušných norem není důsledkem vad tepelného systému, ale např. nedostatečné tepelné izolace domu, přísluší sleva nikoliv z náhrady za služby, ale sleva z nájemného.

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději však v prekluzivní lhůtě šesti měsíců od odstranění závad. Forma pro uplatnění nároku není zákonem stanovena, takže nárok může být uplatněn i ústně. Tříletá promlčecí doba počíná běžet uplatněním nároku u pronajímatele. Neuplatněním práva v šestiměsíční lhůtě zaniká právo na slevu z té které měsíční úhrady, nikoliv nárok na slevu na úhradu splatnou v dalších měsících. Lze se tedy domáhat, při déle trvající vadě, slevy jen za šest měsíců nazpět. Stanovená lhůta „bez zbytečného odkladu“ je lhůtou pořádkovou.

Mezi *povinnosti nájemce* lze řadit zejména tyto povinnosti:

- platit nájemné a úhrady za plnění poskytované s nájmem;
- platit poplatek z prodlení, pokud nájemné nebo poplatek za služby nezaplatí včas (§697 OZ);
- odstranit stavební úpravy provedené v bytě či domě bez souhlasu pronajímatele .

Provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn nájemcem v bytě bez souhlasu pronajímatele je závažným porušením povinností, vyplývajících z nájmu bytu. Jen pronajímatel je totiž osobou, která vůči stavebnímu úřadu odpovídá za to, že prostory domě jsou užívány v souladu s jejich kolaudací a dále že odpovídají stavebním předpisům, zejména zákonu č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Porušení těchto povinností může být natolik závažného charakteru, že na straně pronajímatele odůvodní i uplatnění výpovědního důvodu podle ustanovení § 711 odst. 2, písm. b) OZ.

Kromě zmíněné možnosti dát nájemci výpověď, může pronajímatel navíc nově požadovat, aby nájemce všechny provedené úpravy a změny bez odkladu, tedy nikoliv až při vystěhování, odstranil a obnovil tak původní stav. Tato povinnost nájemce obnovit původní stav na výzvu pronajímatele je soudně vynutitelná. Souhlas pronajímatele může být dán i dodatečně. V takovém případě úkon nájemce konvaliduje. Ani souhlas pronajímatele však nemůže nahradit rozhodnutí stavebního úřadu, pokud je toto potřebné;

- umožnit pronajímateli po předchozí písemné výzvě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Toto ustanovení bylo obsaženo jako nový odst. 3 ustanovení § 692 OZ, jehož přijetí si vyžádalo současné zdokonalování techniky pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, které jsou v zájmu jak pronajímatele, tak nájemce. Nebylo již únosné ponechávat možnosti instalace této techniky pouze na dohodě účastníků. Dojde-li porušením uvedené právní povinnosti ke škodě, odpovídá za ní nájemce podle ustanovení § 420 OZ, přestože na rozdíl od ustanovení § 692 odst. 1 OZ zákon v této souvislosti výslovně nestanoví, že nájemce „jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla“;
- umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Pro potřeby právního hodnocení součásti je třeba vycházet z ustanovení § 120 odst. 1 OZ. Odpovědnost za případnou škodu musí být i zde řešena obdobně jako při škodě vzniklé porušením povinnosti nájemce umožnit pronajímateli instalaci a údržbu zařízení podle věty první, tj. podle ustanovení § 420 OZ založeného na principu presumovaného zavinění;
- při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Znamená to, že výkon práva nájemce musí odpovídat základním zásadám občanskoprávních vztahů obsažených v ustanovení § 1 a zejména v ustanovení § 3 OZ. Možnou sankcí za porušení této povinnosti nájemce je výpověď pronajímatele podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) OZ;
- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má zajistit pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, vzniklou nesplněním jeho povinností. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad. Zákon ukládá nájemci oznamovací povinnost proto,

aby umožnil pronajímateli řádnou údržbu domu. Pokud tuto povinnost nesplní a vznikne tím škoda, odpovídá nájemce stejně jako v předchozím případě podle obecného ustanovení § 420 OZ založeného na principu presumovaného zavinění;

- nestanoví-li nájemní smlouva jinak, hradí nájemce drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou. Oba uvedené pojmy vymezuje ve svých ustanoveních § 5 a §6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Podrobnosti obou definic jsou poměrně kasuisticky vyjmenovány v cit. nařízení vlády.

Povinnosti pronajímatele a nájemce jsou soudně vynutitelné.

Povinnosti družstva jako pronajímatele a člena družstva – nájemce družstevního bytu jsou stejné, jako shora uvedeno. Na základě ust. § 687 odst. 4 OZ jsou ale práva a povinnosti člena družstva – nájemce družstevního bytu při opravách a údržbě odchylná. Vyplyvají ze stanov jednotlivých bytových družstev.

II./2.3. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Podle ustanovení § 696 odst. 1 OZ „nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak“. Zvláštním právním předpisem je zák. č. 107/2000 Sb., účinný k 31.3.2006.

V § 696 odst. 2 OZ se dále uvádí: „Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.“

Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo záloha na ně se platí spolu s nájemným, nebude-li účastníky dohodnuto jinak. Povinnost platit nájemné vzniká se vznikem nájmu, tj. od uzavření nájemní smlouvy, a končí zánikem nájmu bez ohledu na to, kdy došlo k nastěhování či vyklizení bytu. Pokud je však splatnost nájemného

dohodnuta přímo v nájemní smlouvě, která má předepsanou písemnou formu, platí to, co je uvedeno v písemné smlouvě.

Úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu je upravena v § 4 vyhlášky č. 85/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Je-li byt ve společném nájmu manželů, jsou pasivně legitimováni k žalobě o placení nájemného a úhrad za služby oba manželé. Pronajímatel může žalovat jen jednoho z nich. Druhý manžel v takovém sporu může vystupovat jen jako zástupce na základě plné moci. U družstevních bytů se pak může vyskytovat též společné členství manželů.

II./2.4. Poplatek z prodlení

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení (§ 697 OZ). Právní úprava poplatku z prodlení, vztahující se i na družstevní byty, je obsažena v ustanovení § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle OZ ve znění nař.vl. 163/2005 Sb. Ve smyslu cit. ustanovení činí výše poplatku z prodlení za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Tato úprava platí v plném rozsahu i pro nájem družstevních bytů.

II./2.5. Společný nájem bytu

Jak již bylo uvedeno výše, byt může být rovněž ve *společném nájmu* více osob podle ustanovení § 700 – 702 OZ. Společní nájemci mají přitom stejná práva a povinnosti. Určitou zvláštností se vyznačuje kategorie družstevních bytů, u které může společný nájem vzniknout jen mezi manžely. Vztah mezi spolunájemci je řešen obdobně jako mezi podílovými spoluvlastníky. Pokud jde o běžné záležitosti týkající se bytu (jako např. drobné opravy, placení nájemného, přiměřené pojištění), právní úkony jednoho zavazují i ostatní. Ve věcech nikoliv běžných, jako je např. podnájem části bytu, dohoda o likvidaci škody většího rozsahu s pojišťovnou apod., je třeba souhlasu

všech. Souhlas může být dán i dodatečně. Případná neplatnost právního úkonu je zde, ve smyslu ustanovení § 40a OZ, neplatností relativní.

O společném nájmu se hovoří tam, kde více osob má k bytu stejná práva omezená vždy jen právem druhého (dalšího) spolunájemce. U všech musí jít o práva neodvozená. Jedná se o právní vztah, nikoliv o faktické společné bydlení. Spolubydlící členové rodiny, eventuelně domácnosti, mají zpravidla odvozený titul k bydlení, založený částečně na rodinněprávních vztazích (u dětí se jedná o plnění vyživovací povinnosti rodičů, u manželky o povinnosti vyplývající z ustanovení zákona o rodině, u družek o plnění založené na dohodě ve smyslu ustanovení § 51 OZ). O společný nájem nejde tam, kde je titul užívání bytu založen vlastnickým právem k domu.

Právo společného nájmu vzniká nejen smlouvou mezi více nájemci a pronajímatelem a smlouvou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem, ale v řadě případů i ze zákona v důsledku přechodu práva podle ustanovení § 706 OZ. Přejde-li takto nájem bytu vedle další osoby i na manžele (např. syna a snachu zemřelého nájemce), nevznikne jim k bytu společný nájem bytu manžely podle ustanovení § 703 OZ, ale společný nájem podle ustanovení § 700 OZ. Uzavře-li jeden ze společných nájemců sňatek, jeho manželovi k bytu vznikne jen odvozené právo založené na rodinněprávním vztahu.

Obsah společného nájemního vztahu je obdobný jako v případě nájmu pouze jedním subjektem. Běžné záležitosti, které se týkají společného nájmu bytu, může vyřizovat kterýkoliv z nich, v ostatních záležitostech je třeba souhlasu všech společných nájemců pod sankcí neplatnosti daného právního úkonu. Z právních úkonů, které se týkají společného nájmu bytu, jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci solidárně.

Zemře-li spolunájemce, odpadá ostatním spolunájemcům omezení jejich práv k bytu, respektive ta se naopak rozšíří. Do práv zemřelého spolunájemce tedy nevstupují osoby uvedené v ustanovení § 706 OZ, neboť přechod práva zde nenastává do doby, než zůstane poslední nájemce. Zůstanou-li postupně spoluuživateli bytu jen manželé, změní se nájem na společný nájem bytu podle ustanovení § 703 OZ.

Společný nájem musí vzniknout k bytu jako ke stavebně-právní kategorii. Užívají-li z různých důvodů jednotlivé místnosti jednoho bytu různé osoby, nejde automaticky o společné právo podle ustanovení § 700 OZ.

Právo společného nájmu nevznikne rozvedenému manželovi, kterému podle ustanovení § 706 OZ nevzniklo samostatné právo k bytu, takže má právo v bytě bydlet jen do zajištění bytové náhrady. Na druhé straně úpravou obsaženou v ustanovení § 700 – 702 OZ se řídí právní vztahy k bytu mezi rozvedenými manžely do doby, kdy dojde ke zrušení jejich společného nájmu dohodou nebo soudním rozhodnutím.

V dané souvislosti je možno zmínit rozsudek Nejvyššího soudu České republiky²⁸, podle kterého při posuzování nároku na bytovou náhradu toho ze společných nájemců, který v řízení o zrušení práva společného nájmu bytu podle ustanovení § 702 odst. 2 OZ nebyl určen dalším nájemcem bytu a který je povinen byt vyklidit, se použije ustanovení upravující vztahy svým obsahem i účelem nejbližší (ve smyslu ustanovení § 853 OZ), kterým je ustanovení § 712 odst. 3, věta druhá OZ.

Při rozhodování o formě bytové náhrady přihlíží soud zejména k příčinám zrušení práva společného nájmu bytu, k chování vyklizovaného nájemce za trvání nájemního vztahu, k jeho zásluhám o získání společného bytu a k jeho rodinným, zdravotním a sociálním poměrům.

Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud. Právní úprava rovněž pamatuje na ty případy zvláštního zřetele hodné, kdy soud může na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jim nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. V takovém případě soud zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt užívat.

Z uvedeného vyplývá, že v případě vzniku neshod mezi spolunájemci, řeší se situace obdobně jako u spoluvlastníků. Tak jako se nemohou v rámci neshod řešit

²⁸ Rozsudek NS sp.zn. 2 Cdon 1060/97, publikován pod č. R 55/1998

v soudním řízení otázky existence spoluvlastnického vztahu či předmětu spoluvlastnictví, ani při aplikaci ustanovení § 702 odst. 1 OZ nemůže jít o otázky existence spolunájemního vztahu, tedy nejen o jeho výpověď či dohodu o jiném způsobu zániku, ale ani o změnu jeho účastníků podle ustanovení § 700 odst. 2 OZ. Soud by proto nemohl podle ustanovení § 161 odst. 1 o.s.ř. nahradit chybějící souhlas dosavadního nájemce.

Soud může podle ustanovení § 702 odst. 2 OZ rozhodnout tam, kde dohody nebylo dosaženo.

Bod II./2.5 se nevztahuje na nájem družstevního bytu.

II./2.6. Společný nájem bytu manžely

Problematika společného nájmu bytu manžely byla již opakovaně zmiňována dříve v nejrůznějších souvislostech. S ohledem na výjimečnost a specifčnost tohoto institutu je mu věnována ještě tato samostatná část, ve které jsou mj. obsaženy právní dopady, jakož i některé související okolnosti.

Jako základní podmínku vzniku společného nájmu manžely stanoví OZ tu skutečnost, že manželé spolu trvale žijí. Vznik společného nájmu manžely není přitom bezpodmínečně vázán na dvoustranný právní úkon, neboť ze zákona vznikne i tam, kde nájemní smlouvu uzavře jen jeden z manželů. Z uvedeného je stanovena výjimka v ustanovení § 703 odst. 3 OZ, a to pro případ, se spolu manželé trvale nežijí. To předpokládá, nejen že spolu manželé nesdílejí společnou domácnost tak, jak ji definuje ustanovení § 115 OZ, ale i fakt, že manželství neplní svoji společenskou funkci a že došlo ke zrušení manželského společenství a k trvalému rozvratu, byť zatím nikoliv k rozvodu manželství. Obnoví-li však manželé soužití, vznikne znovu i společný nájem bytu.

Ve smyslu zásady pasivní solidarity jsou oba manželé povinni hradit nájemné a úhradu za služby rukou společnou a nerozdílnou. Je na věřiteli, tedy na pronajímateli, vůči kterému z manželů uplatní svůj nárok.

Institut společného nájmu se uplatňuje jak u nedružstevních, tak i u družstevních bytů. Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci nedružstevního bytu, vzniká jim společný nájem. Jde-li však o družstevní byt, platí, že vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne spolu se společným nájmem bytu manželé i společné členství manželů v družstvu. Tato skutečnost má zásadní význam nejen pro vztah v bytovém družstvu, ale zejména při zániku práva společného nájmu podle ustanovení § 706 OZ. Stejně jako ze společného nájmu, jsou i ze společného členství oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně (solidárně).

Právo společného nájmu manželé nevznikne k bytu služebnímu, k bytu zvláštního určení a k bytu v domech zvláštního určení. Výjimkou není ani případ, kdy byl služební byt oběma manželům přidělen jako zaměstnancům. V takovém případě jsou sice oba manželé nájemci společnými, avšak nikoliv ve smyslu ustanovení § 703 OZ, ale dle jeho ustanovení § 700.

V případě, že se některý z manželů stal nájemcem bytu před uzavřením manželství, vzniká oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. V tomto případě vzniká pouze společný nájem, nikoliv však již i společné členství manželů v družstvu.

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR publikovaném v Soudní judikatuře č. 81/2000 je „Ustanovení § 704 odst. 1 OZ právní normou kogentní povahy, tj. právní normou, která vylučuje, aby si účastníci občanskoprávních vztahů upravili vzájemná práva a povinnosti odlišně. Ustanovení § 3 odst. 1 OZ nemůže vyloučit účinky, jaké má podle kogentní právní normy pro vznik, změnu nebo zánik právních vztahů zákonem předvídaná právní skutečnost.“

Svědčí-li nájemní právo oběma manželům ke dvěma různým bytům, vznikne v obou případech společný nájem. Taková skutečnost však zakládá výpovědní důvod ze strany pronajímatele podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) OZ. Stane-li se ale např. že oba byty, k nimž mají oba manželé společné nájemní právo, jsou tak malé, že nelze spravedlivě požadovat, aby se do jednoho z nich přestěhovali, bude mít žaloba nájemce na neplatnost výpovědi podle § 711 odst. 5 OZ naději na úspěch.

Způsob vzniku společného nájmu podle ustanovení § 703 a 704 OZ není rozhodující z hlediska obsahu tohoto práva. Může mít však význam u nedružstevních bytů při rozhodování o tom, který z manželů bude po rozvodu výlučným nájemcem bytu. U bytů družstevních je pak rozdíl zásadní. Z uvedeného důvodu je třeba v případě rozvodu manželství, ve smyslu zákonné úpravy, rozlišovat, zda-li se jedná o :

- a) *byt nedružstevní*, kde se společný nájem bytu manželé upraví dohodou. Pokud se však manželé nedohodnou, může se kterýkoliv z nich obrátit na soud s návrhem na zrušení společného nájmu s tím, aby soud určil, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce. Soud přitom musí vzít zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí i na stanovisko pronajímatele. Může však přihlídnout i k dalším závažným skutečnostem konkrétního případu, anebo o
- b) *byt družstevní*. Nabyli-li jeden z rozvedených manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ještě před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem manželství. Právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu, nedohodnou-li se rozvedení manželé, rozhodne na návrh jednoho z nich soud, a to jak o zrušení tohoto práva, tak i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu. Tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu. Soud i zde musí brát zřetel na zájmy nezletilých dětí a na stanovisko pronajímatele, popř. i na další skutečnosti.²⁹

Právo společného nájmu manželé zaniká jednak obecnými způsoby zániku nájmu podle ustanovení § 710 OZ, jednak smrtí ve smyslu ustanovení § 706 a § 707 OZ, dále pak přechodem (převodem) vlastnictví k domu na jednoho z manželů – společných nájemců stejně jako v případě, kdy jeden z nich opustí trvale společnou domácnost. U družstevního bytu zaniká též všemi způsoby zániku členství podle ObchZ, zejména písemnou dohodou, vyloučením, výpovědí členství, zrušením členství, převodem práv a zrušením bytového družstva. V žádném z uvedených případů nepřipadá v úvahu uzavření dohody, popř. rozhodnutí soudu, které jsou, mimo situaci uvedenou v první větě odst. § 705 OZ, speciálně připuštěným způsobem zániku

²⁹ M. Novotný: Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zák. č. 72/1994 Sb., Právní rozhledy č. 5/1997. s. 250

společného nájmu manžely v případě, že jejich manželství bylo soudem pravomocně rozvedeno.

Dohodu lze označit za zákonem preferovaný titul. Soud rozhoduje na návrh jednoho z bývalých manželů v případě, že k dohodě nedojde. Proto byla-li dohoda uzavřena, lze se u soudu domáhat jen jejího splnění, nikoliv znovu zrušení společného nájmu.

Forma dohody není stanovena, zpravidla jsou však dohody uzavírány písemně. V období před 1.1. 1992 byly tyto dohody často uzavírány formou soudního smíru podle ustanovení § 69 o.s.ř., tedy před zahájením soudního řízení, přičemž důvodem zde byla možnost zařazení do pořadníku náhradních bytů podle zrušeného bytového zákona. Není vyloučena ani ústní dohoda, může se dokonce jednat i o konkludentní jednání. Také po 1.1. 1992 dává zákon přednost dohodě bývalých manželů, což je patrné z ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., podle něhož o zajištění bytové náhrady pro toho z rozvedených manželů, který podle dohody rozvedených manželů, tedy nejen podle rozhodnutí soudu, má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat, může požádat kterýkoliv z rozvedených manželů.

Dohoda podle ustanovení § 705 odst. 1 OZ musí řešit nejen zánik společného práva, určení dalšího výlučného nájemce, ale i vyklizení druhého nájemce, včetně případného zajištění náhradního bytu. Skutečnost, že se může jednat i o dohodu ústní, nijak nesnižuje význam její obsahové stránky. Musí jít proto vždy o dohodu, odpovídající všem předpokladům platnosti podle obecných ustanovení.

Dohoda bývalých manželů o úpravě vzájemných práv v období mezi rozvodem manželství a zrušením společného nájmu však není dohodou ve smyslu ustanovení §705 odst. 1 OZ, ale spíše ji lze považovat za právní úkon, kterým se podle ustanovení § 701 OZ řeší záležitosti, respektive vzájemné vztahy spolunájemců. Nedojde-li k takové dohodě, rozhodne ve věci soud podle ustanovení § 702 odst. 1 OZ.

Spory vznikají v této souvislosti tam, kde si jeden z bývalých manželů chce přivést do bytu nového manžela. Obdobné rozpory je třeba řešit podle okolností konkrétního případu se zřetelem k ustanovení § 3 OZ, tj. k zásadám dobrých mravů.

Nedílnost a rovnováha společných nájemních práv tu naráží na princip ustanovení § 18 zákona o rodině o povinnosti manželů žít spolu. Daleko slabší pozice náleží rozvedenému manželovi, který nebyl určen za výlučného nájemce bytu a v bytě bydlí na základě tzv. práva bydlení do doby, než mu bude zajištěn náhradní byt. Lze shrnout, že zde budou rozhodnutí soudu, která by takovému manželovi přiznala právo nastěhovat si do bytu nového manžela, zcela výjimečná a ojedinělá. V úpravě vztahů manželů v těchto případech nejde již o přímou aplikaci ustanovení § 701 a §702 OZ, ale většinou o nároky z bezdůvodného obohacení, jako např. o podíl na placení nájemného, služeb spojených s bydlením, úpravách v bytě apod. Analogicky aplikuje soud citovaná ustanovení při sporu o tom, kdo bude užívat které místnosti v bytě.³⁰

Při rozhodnutí soudu o dalším nájmu musí být vždy brán zřetel na dvě zákonná hlediska, a to zájem nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. V této souvislosti nemusí jít jen o společné děti bývalých manželů, ale i o děti z předchozích manželství či o děti osvojené jedním z manželů, pokud v bytě bydlí. Při střetu těchto dvou hledisek je na úvaze soudu, které upřednostní, neboť zákon preferenci v popsaném směru neobsahuje. Dalšími hledisky, na něž je brán zřetel, jsou podíl na získání bytu (zejména ustanovení § 704 OZ), majetkové poměry bývalých manželů, podíl na rozvratu manželství, pracovní zařazení, využití bytového prostoru, možnosti zajištění bytové náhrady apod.

Při rozhodování o dalším nájmu družstevního bytu ve smyslu ustanovení § 705 odst. 2 věta druhá OZ, a tedy o osudu členského podílu, je důležité přihlídnout k zásadám, jimiž se řídí vypořádání společného jmění manželů podle ustanovení § 150 OZ. Obě soudní řízení jsou jinak na sobě nezávislá, rozhodnutí podle ustanovení § 705 odst. 2 OZ by však mělo předcházet.

Vznikl-li nájem služebního bytu mezi pronajímatelem a oběma manžely jako zaměstnanci, mají oba manželé společné nájemní právo podle ustanovení § 700 OZ, nikoliv podle jeho ustanovení § 703. Takovýto závěr umožňuje znění ustanovení § 709 OZ, který nevyklučuje použití ustanovení § 703 až 702 OZ, ale jen ustanovení o společném nájmu manžely. Přestal-li jeden z rozvedených manželů v mezidobí vykonávat práci pro pronajímatele, je proti němu dán výpovědní důvod podle

³⁰ A. Kalenská: Nad jedním rozhodnutím - společný nájem bytu manžely, Právní rozhledy č. 4/1996, s. 164

ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) OZ s tím, že bytu je třeba pro druhého manžela , který je stále zaměstnancem pronajímatele.

V ostatních případech nezbude, než věc posoudit analogicky podle hledisek uvedených v ustanovení § 705 odst. 3 OZ. Stanovisko pronajímatele zde bude zvlášť významné. Byl-li zaměstnanec pronajímatele jen jeden z manželů, rozvodem zanikne odvozený právní důvod užívání služebního bytu druhému. Je dán důvod k žalobě na vyklizení při jejímž posouzení budou hlediska ustanovení § 705 odst. 3 OZ nerozhodná.

Tam, kde vznikl společný nájem bytu manželů k bytu z tzv. družstevní stabilizační výstavby, platí hlediska ustanovení § 705 odst. 3 OZ, tj. jak zájem nezletilých dětí, tak respektování stanoviska pronajímatele, tedy bytového družstva, které nemusí být vždy shodné se stanoviskem zaměstnavatele. V takovém případě zřejmě převáží zájem dětí nad zájmem o stabilizaci pracovních sil i tam, kde stále zájem na stabilizaci trvá přes prováděné strukturální změny.

V případech, kdy oba manželé jsou členy družstva a mají ve společném nájmu nejen byt, ale i garáž, se mohou po rozvodu dohodnout, že jeden z nich se stane uživatelem garáže a druhý výlučným nájemcem bytu. Stejně tak může rozhodnout i soud, pokud ovšem byt a garáž netvoří funkční celek, který by měl sloužit potřebám jedné rodiny a rozdělení nájmu by bylo zdrojem sporů.

Nabyli-li jeden z manželů právo užívat družstevní byt před 1. dubnem 1964, vzniklo uzavřením manželství jen právo společného užívání , nikoliv společné členství. Proto musí být v případě sporu tento rozvedený manžel výlučným nájemcem bytu. Dohodou lze jinak věc mezi manžely řešit jedině převodem členských práv, nikoliv formou dohody podle ustanovení § 705 odst. 1 OZ.

Dohoda podle ustanovení § 705 odst. 1 OZ musí obsahovat povinnost manžela, kterému nevzniká výlučný nájem, se z bytu vystěhovat. Zajištění náhradního bytu, respektive ubytování, není nutné tam, kde může tento rozvedený manžel užívat bez vážnějších překážek byt svého nového manžela. Dohodu ve smyslu ustanovení § 705 odst. 1 OZ lze uzavřít jen po právní moci rozsudku, jímž bylo manželství rozvedeno.

Dohoda uzavřená před rozvodem manželství, řešící otázku společného nájmu bytu na dobu po rozvodu manželství, je neplatná.

Výrok o zrušení práva společného nájmu bytu, určení budoucího nájemce a povinnost byt vyklidit v závislosti na bytové náhradě je neděditelný. Tento právní názor vyslovil Nejvyšší soud ČR, když se zabýval tím, zda v případě, když na základě podaného odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně jsou dány důvody pro zrušení pouze některé části výroku. V dané věci dospěl soud k závěru, že je třeba zrušit výrok celý.³¹

Při rozhodování o určení, který z rozvedených manželů, kteří nemají nezletilé děti, bude dále užívat byt, přihlédne soud, vycházející z okolností konkrétního případu, např. k širším okolnostem rozvratu manželství, k sociálním a zdravotním poměrům rozvedených manželů, ke společenskému významu a náročnosti jejich práce, i k tomu, jak se kdo z rozvedených manželů přičinil o to, že měli právo užívání bytu, komu z nich a z jakých důvodů byl původně byt přidělen apod. Lze konstatovat, že toto rozhodnutí je podmíněčně použitelné i za nového právního stavu nájmu bytu a zrušení práva společného nájmu bytu soudem.³²

II./2.7. Přechod nájmu

Obecně je možno uvést, že v případě přechodu práva nájmu se jedná o právo, přecházející na právní nástupce ze zákona nezávisle na dědění, neboť jde o zvláštní právní nástupnictví (tedy nikoliv o dědění), a to vždy dnem smrti zůstavitele. Okruh právních nástupců, kterým toto právo ze zákona svědčí, není totožný s okruhem dědiců.

U přechodu nájmu bytu je nutné podle ustanovení § 706 odst. 1 a ustanovení §708 OZ rozlišovat dvě skupiny osob, na které nájem přechází, a to s ohledem na výčet podmínek, které musí být splněny, aby k přechodu nájmu mohlo dojít.

³¹ R 29/1993

³² R 78/1970

První skupinu, výčet osob v ní uvedených je taxativní, tvoří *děti, rodiče, sourozenci, zeť, a snacha* nájemce, na které, nejde-li o byt ve společném jmění manželů, přechází právo nájmu ex lege, splňují-li tyto zákonné podmínky:

- prokáží, že žili s nájemcem ve společné domácnosti v den jeho smrti, respektive v den trvalého opuštění společné domácnosti a zároveň (kumulativně)
- nemají vlastní byt.

Do druhé skupiny osob řadí OZ *vnuky a ty osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého nájemce anebo na něho byly odkázány výživou* v případě, že:

- prokáží, že s nájemcem žily ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí, respektive před jeho opuštěním společné domácnosti a zároveň (kumulativně)
- nemají vlastní byt.

Novinkou je, že u přechodu nájmu, k němuž mělo dojít po 1.1.1995, zákon nyní výslovně vyžaduje, aby všechny výše uvedené osoby, které uplatňují právo z přechodu nájmu, prokázaly, že obě podmínky pro přechod nájmu skutečně splnily. Jinak řečeno, zákon nyní výslovně zdůrazňuje, že důkazní povinnost a důkazní břemeno spočívají v obou směrech, v případném sporu, na výše uvedených osobách.

To, co bylo uvedeno, však neznamená, že u přechodu nájmu bytu na další osoby bude muset proběhnout v každém případě soudní řízení, v němž ten, kdo tvrdí, že na něho nájem bytu přešel, bude muset přechod nájmu i prokazovat. Ani zde totiž není vyloučen mimosoudní postup, pokud pronajímatel jednostranným úkonem přechod nájmu uzná, popř. dojde-li o přechodu nájmu k dohodě pronajímatele a nájemce. S ohledem na skutečnost, že se v těchto případech neuzavírá nájemní smlouva, která by ke své platnosti vyžadovala písemnou formu ve smyslu ustanovení § 786 odst. 1 OZ, lze uvedené úkony činit platně i ústně, popř. konkludentně.

Osoby uvedené jak v prvním, tak ve druhém odstavci ustanovení § 706 OZ nevstupují do závazků ani do případných práv, respektive nároků nájemce vzniklých před jeho smrtí. Znamená to tedy, že případné nedoplatky nájemného či povinnosti k náhradě škody jsou povinni uhradit dědici nájemce podle režimu ustanovení § 470

OZ. Stejně tak nemají osoby, na něž nájem přechází, nárok na slevu z nájemného, na kterou vznikl nájemci nárok před přechodem nájmu.

Pojem společné domácnosti u osob uvedených v ustanovení § 706 OZ vykládá právní praxe volněji než při výkladu tohoto pojmu podle ustanovení § 115 OZ. Nevyžaduje, aby tyto osoby společně hradily náklady na své potřeby. Kdyby tomu totiž tak mělo být, nájemní právo by nemohlo přejít např. na ženaté nebo vdané děti nájemce, které s ním sice žily v jednom bytě, ale jejich rodiny vytvářely jinak samostatná spotřební společenství.

Důsledně však i nadále platí, že musí jít o trvalé společné soužití v bytě nájemce. Nestačí proto, aby výše uvedené osoby nájemce občas navštěvovaly, poskytovaly mu přechodnou nebo příležitostnou výpomoc v domácnosti anebo aby byly v bytě nájemce pouze formálně hlášeny k trvalému pobytu.

U osob uvedených v odst. druhém ustanovení § 706 OZ vykládala dosud soudní praxe pojem společné domácnosti přísněji, tj. stejně jako v případě ustanovení §115 OZ. Zde se musí jednat o spotřební společenství trvalé povahy ve vlastním smyslu, tj. včetně společného hospodaření s prostředky na provoz domácnosti atd. Odkázanost výživou požadovaná zákonem u této skupiny osob alternativně vedle péče o společnou domácnost zemřelého nájemce, nemusí vyplývat z vyživovací, respektive alimentární povinnosti.

Pokud jde o postavení vnuků, nově upravené zák. č. 107/2006 Sb., bude nutno čekat na výklad soudů.

Podmínka společné domácnosti je splněna i tehdy, jestliže nájemce zemře mimo domácnost ze závažných důvodů, tj. např. v nemocnici. Ohledně existence společné domácnosti podle ustanovení § 706 OZ judikoval Nejvyšší soud ČR takto: „Soužití osoby, na níž má přejít právo nájmu bytu, s nájemcem bytu ve společné domácnosti, musí být trvalé povahy, tj. musí jít o příslušnost k domácnosti nájemce, vyznačující se souhlasným úmyslem nájemce a spolužijící osoby vytvořit trvalé,

předem časově neomezené životní společenství. Soužití lze považovat za trvalé, jsou-li objektivně zjištělné okolnosti, které svědčí o úmyslu vést takové společenství.³³

Shora uvedená další nezbytná podmínka, která musí být splněna, aby mohlo dojít k přechodu práva nájmu, tj. že oprávněné osoby nemají vlastní byt, znamená, že jim nesvědčí ani výlučné, ani společné odvozené právo k bytu, tj. právo nájmu, společného nájmu, právo vlastnické, právo z věcného břemene či právo založené nepojmenovanou smlouvou podle ustanovení § 51 OZ.

V případě sporu má přihlášení osoby k trvalému pobytu, prohlášení ostatních nájemníků, evidence u lékaře ve zdravotním středisku nebo podobné skutečnosti jen podpůrný důkazní charakter. Nedojde-li k dohodě mezi pronajímatelem a osobou, která se dovolává přechodu nájmu, popř. nebude-li přechod nájmu pronajímatelem uznán jiným způsobem, bude muset soud ve sporu zhodnotit všechny zjištěné okolnosti konkrétního případu. Zpravidla tomu bude v řízení o žalobě nájemce podle § 711 odst. 5 OZ nebo o žalobě pronajímatele na vyklizení bytu. Nelze však vyloučit ani určovací žalobu nájemce, že nájem bytu na něj přešel ze zákona, respektive žalobu, že pronajímatel je povinen plnit povinnosti existujícího nájmu bytu.

Sled osob uvedených v ustanovení § 706 odst. 1 OZ není pro míru práv rozhodující. Je-li oprávněných více, vznikne při splnění stanovených podmínek společný nájem ve smyslu ustanovení § 700 OZ.

Ustanovení o přechodu práva podle ustanovení § 706 OZ lze aplikovat výlučně na přechod nájmu, tedy nikoliv i na přechod jiných, neodvozených práv k bytu.

Ustanovení o přechodu nájmu neplatí pro byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Osoby uvedené v ustanovení § 706 odst. 1 OZ okamžikem smrti nájemce takového bytu ztrácejí odvozený titul užívání. Vzniká jim pouze právo na bydlení, a to do té doby, než jim bude zajištěna bytová náhrada podle ustanovení § 713 OZ.

³³ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1740/2000

Jak již bylo řečeno, přechod nájmu bytu podle ustanovení § 706 odst. 1 OZ je právním nástupnictvím svého druhu. Za splnění tam uvedených podmínek právo nájmu smrtí nájemce nezaniká, nýbrž dochází ke změně v jednom z jeho subjektů. Namísto dosavadního nájemce vstupuje do nájemního vztahu, respektive s tím spojených práv a povinností, jiná osoba tímto ustanovením určená.

Zda jde o „vlastní byt“ ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1 OZ pak řešil Nejvyšší soud ČR pod sp.zn. 26 Cdon 349/99. Soud dospěl k názoru, že osobě, v ustanovení § 706 odst. 1 OZ uvedené, musí svědčit takový titul bydlení, který je objektivně způsobilý trvale uspokojit její bytovou potřebu. Není rozhodující, zda tato osoba ze subjektivních důvodů takovýto právní důvod bydlení nerealizuje.³⁴ Rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR sp.zn.3 Cdon 59/96 bylo stanoveno, že mít „vlastní byt“ ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1 věta první OZ znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému uspokojování potřeb bydlet.³⁵ Spoluvlastník, který na základě dohody s ostatními spoluvlastníky užívá byt v rodinném domku, má vlastní byt.

K pojmu „vlastní byt“ pak rovněž vyslovil NS ČR právní názor³⁶, že právo doživotního bydlení sjednané ve prospěch dárců v souvislosti s darováním nemovitostí, vylučuje splnění podmínky nedostatku vlastního bytu, určené v ustanovení § 706 odst. 1, věta druhá OZ.

Dle mého názoru je možné tyto judikáty využít i při aplikaci právní úpravy platné po 31.3.2006.

Ve smyslu ustanovení § 707 odst. 2 OZ platí, že dojde-li k úmrtí nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho z dědiců, kterému připadl členský podíl. Tato koncepce vychází ze stejných zásad jako ustanovení § 703 odst. 2 a § 704 odst. 2 OZ, tj. respektuje se výlučné členství v družstvu manžela, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství. I zde je třeba v dědickém řízení respektovat

³⁴ Viz. též rozhodnutí R 20/2001 publikované in pozn. č. 7, s. 1919

³⁵ NS sp.zn. 2 Cdon 883/96 publikované in pozn. č. 7, s. 1920

³⁶ NS sp.zn. 2 Cdon 393/96, publikován in pozn. č. 7, s. 1920

princip, že společné právo může k družstevnímu bytu vzniknout toliko manželům. V ostatních případech musí podíl nabyt vždy jediný dědic. Neplatná by proto byla i závěť, která by tento princip nerespektovala. Tam, kde nebyl dosud splacen členský podíl, oprávněn bude ten, komu připadne základní členský vklad.³⁷

Podle zásad ustanovení § 707 odst. 2 OZ bude třeba posoudit i věc, kde po vzniku manželství do okamžiku smrti jednoho z manželů nedošlo k dohodě manželů o zrušení společného nájmu ani k soudnímu rozsudku o zrušení společného nájmu. V ustanovení § 707 odst. 2, poslední věta OZ, podle které jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců, se výslovně řeší možnost oddělení nájmu bytu a nájmu garáže, která byla v minulosti připuštěna v podstatě ve výjimečných případech pouze judikaturou.

Jde-li však o byt družstevní, který je ve společném nájmu manželů, podle ustanovení § 707 odst. 2 OZ zanikne smrtí jednoho z nich tento společný nájem. Bylo-li právo na nájem družstevního bytu nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel, kterému náleží členský podíl.

Právní úprava pro případ úmrtí jednoho ze společných nájemců stanoví, že jeho právo přechází na ostatní společné nájemce.

Zatímco v případě ustanovení § 706 OZ se jedná o přechod práva, v případě ustanovení § 707 odst. 1 OZ jde o rozšíření práva subjektu, jemuž odpadne omezení právem další osoby. V případě současné smrti obou manželů se však jedná o případ uvedený v ustanovení § 706 OZ. Zemře-li jeden z manželů, je vyloučen přechod práva na společné dítě manželů. Stejně jako u přechodu práva nájmu podle ustanovení § 706 OZ, je i v těchto případech vyloučen přechod nájmu u bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení.

Podle ustanovení § 708 OZ platí ustanovení § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1 OZ i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost. Jedná se o speciální

³⁷ P. Vrcha: Ohlašování změn trvalého nebo přechodného pobytu ve vztahu k přechodu nájmu bytu, Právní rádce č. 2/1998, s. 19

úpravu platnou toliko pro nedružstevní byty. Ve smyslu uvedeného lze konstatovat, že trvalé opuštění domácnosti má z hlediska osudu nájmu tytéž důsledky jako smrt.

Zda v konkrétním případě existovala společná domácnost, bude věcí aplikace ustanovení § 115 OZ, neboť pojem trvalého soužití ve smyslu ustanovení § 704 odst. 3 OZ je pojmem odlišným.

Podle ustanovení § 708 OZ platí ust. § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1 OZ i pro případ, kdy opustí trvale společnou domácnost výlučný nájemce, respektive neplatí tam, kde zemře občan, kterému svědčí právo společného nájmu. Stejně jako v případě výše uvedených způsobů přechodu nájmu, nelze ani tyto zásady aplikovat na byty služební, byty zvláštního určení, ani na byty v domech zvláštního určení. Přímou ho nelze použít ani na byty družstevní.

Trvalé opuštění domácnosti musí být výrazem svobodné vůle nájemce, uvážené a zcela zřetelné. Lze na ně usoudit i z konkrétního konkludentního jednání, které nevzbuzuje pochybnosti o úmyslu nájemce. Nejčastěji jde o odstěhování za účelem založení nové domácnosti, odstěhování rodičů do nového bytu mimo obec původního pracoviště atd. Odhlášení z trvalého pobytu má evidenční charakter, a je proto jen podpůrným důkazem.

Byť jsou v ustanovení § 708 citovány v ustanovení § 706 jen odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1 OZ, bude zřejmě třeba aplikovat úpravu analogicky i na případ, kdy trvale opustí družstevní byt manžel, který má k bytu jen právo společného nájmu manžely, ale není zároveň členem bytového družstva.³⁸

V případě sporu nebude vyloučeno, že soud bude muset zvážit i to, zda nájemce nejednal v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 OZ.

NS ČR řešil opuštění společné domácnosti v případě, že je tu více osob splňujících podmínky přechodu práva na ně. Vyslovil, že ke vzniku práva společného nájmu bytu manžely může dojít jen za předpokladu, že manželé jsou tu jedinými

³⁸ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 105/99, publikované in pozn. č. 7, s. 1928

osobami, na něž právo nájmu přechází. Pokud je více osob, které splňují podmínky přechodu nájmu bytu, stávají se všichni společnými nájemci.³⁹

Ve svém rozhodnutí NS ČR⁴⁰ definoval trvalé opuštění společné domácnosti tak, že jde o obecné jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit. Dospěl k závěru, že ve vztahu mezi manžely je jím takové jednání, kdy za trvání manželství jeden z manželů byt opustí, přičemž lze dovodit, že tak učinil s úmyslem již se nevrátit a manželské soužití neobnovit. Z těchto závěrů se potom podává, že pouhé opuštění bytu, jakým je např. odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu, přitom pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti, bez dalšího nestačí. V praxi je ovšem často velmi obtížné dokazovat trvalé opuštění domácnosti i jinými skutečnostmi, zejména takovými, z nichž by jednoznačně plynulo, že manžel se rozhodl společnou domácnost opustit. Nezbude proto, než v řadě případů vyhledat a provést přímé důkazy.

V souvislosti s výkladem pojmu "dobrých mravů" posuzoval NS ČR případ žalované, proti níž pronajímatel podal žalobu na vyklizení bytu, protože se žalovaná nastěhovala do bytu až po smrti své pratety, po níž uplatňuje přechod práva z nájmu bytu. Dovolací soud vyslovil, že pro posouzení, zda výkon práva na vyklizení bytu je či není v rozporu s dobrými mravy, není rozhodné, nakolik se doba trvání společného soužití vyklizované osoby s uživatelem (nájemcem) bytu blíží lhůtě požadované zákonem pro přechod práva užívání.⁴¹

II./2.8. Zánik nájmu

Ve smyslu ustanovení § 710 OZ může nájem bytu zaniknout:

- *písemnou dohodou* uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem, přičemž v této dohodě musí být určeno, k jakému datu nájem zaniká,
- *uplynutím doby*, pokud šlo o nájem sjednaný na dobu určitou,
- *písemnou výpovědí*, kde musí být uvedena lhůta skončení nájmu, a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.

³⁹ R 8/1998 in pozn. č. 7, s. 1929; NS sp.zn. 2 Cdon 304/97

⁴⁰ Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 396/2001, publikované in pozn. č. 7, s. 1929; NS sp.zn. 2 Cdon 1980/97

⁴¹ Viz. též rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 1670/2005, publikované in pozn. č. 7, s. 1929; NS sp.zn. 3 Cdon 86/96

Jedná se o kogentní úpravu zániku nájemního vztahu, vedle smrti nájemce, jehož nájemní právo na další subjekt nepřešlo podle ustanovení § 706 nebo § 707 popř. § 708 OZ. Způsoby zde uvedenými zaniká i nájem, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele; jde o úpravu novou v ust. § 710 odst. 4 až 6 OZ.

Zákon dává přednost dohodě, neboť při vzájemném souhlasu pronajímatele i nájemce s ukončením nájemního vztahu lze předejít soudnímu sporu. Dohoda může být uzavřena i po zahájení soudního řízení, a to formou soudního smíru ve smyslu ustanovení § 69 a § 99 o.s.ř. Soudní smír má jednak hmotněprávní účinky, jednak účinky procesněprávní, tj. účinky pravomocného soudního rozhodnutí.

Pro dohodu o zániku nájmu zákon předepisuje písemnou formu.

Druhým způsobem ukončení nájemního vztahu je výpověď, kterou může dát jak pronajímatel, tak i nájemce. I zde zákon v obou případech předepisuje písemnou formu.

Rozdíl mezi výpovědí pronajímatele a nájemce spočívá v tom, že zatímco pronajímatel může dát výpověď pouze z důvodů uvedených v § 711 OZ a s přivolením soudu u výpovědních důvodů dle § 711a OZ, nemusí nájemce důvod výpovědi uvádět a k jeho výpovědi se přivolení soudu nevyžaduje vůbec.

V písemné výpovědi musí být vždy uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Jak již bylo uvedeno výše, tato lhůta, která je nejméně tříměsíční, musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Na rozdíl od dřívější právní úpravy, obsažené v dovětku dříve platného a posléze zrušeného § 710 odst. 3 OZ, věta za středníkem, která řešila případy, kdy výpovědní lhůta nebyla uvedena, je nyní třeba dovodit (§ 710 odst. 2),že byla-li výpověď dána, ať již pronajímatelem, anebo nájemcem, bez uvedení výpovědní lhůty, nemůže mít tento právní úkon účinky platné výpovědi, a to s ohledem na absenci jednoho z pojmových znaků výpovědi. Vrchní soud v Praze⁴² řešil případ, kdy pronajímatel neuvedl ve výpovědi z nájmu bytu lhůtu, kdy má nájem skončit. Vyslovil, že jde o výpověď neplatnou, protože soud nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný

⁴² VS v Praze sp.zn. 2 Cdon 72/93

úkon svým rozhodnutím. Je tomu tak proto, že neuvedení výpovědní lhůty pronajímatele ve výpovědi dávané nájemci je jednak v rozporu s kogentním ustanovením § 710 odst. 2 OZ, jednak jde o neurčitost projevu vůle. Cit. rozhodnutí je použitelné i nadále, přestože bylo vydáno ještě před úpravou ustanovení § 710 odst. 3 novelou.⁴³

Pokud nájem bytu zanikne okamžikem, kdy se nájemce stal vlastníkem domu, neobnoví se v případě, že vlastnictví přešlo na další osobu. Bývalý vlastník, respektive původní nájemce, ztratí právní důvod bydlení, avšak nebydlí v bytě protiprávně. Možnost poskytnutí bytové náhrady musí v takovýchto případech vždy posoudit soud obdobně (analogicky) podle ustanovení § 712 OZ s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem. Prodá-li např. vlastník svůj dům, ve kterém bydlel, ztrácí právní důvod k užívání bytu. Soudní praxe i v těchto případech posuzovala, zda nejsou splněny důvody pro přiznání bytové náhrady v případě vyklizení. Tento postup byl však v poslední době zpochybněn tím, že nelze založit právo, které oprávněnému předtím nesvědčilo, a že dále nabyvatele nemovitosti nelze zatížit povinnostmi, která při převodu nebyla zohledněna.

Faktické uvolnění bytu nájemcem nemá za následek zánik nájmu. Pronajímatel má i v takovém případě nárok na nájemné i na další úhrady. Může rovněž uplatnit výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ.

Při společném nájmu bytu manželé jde při výpovědi ze strany nájemců o právní úkon, při němž jeden z manželů nemůže platně jednat za druhého, s výjimkou případu, kdy jedná na základě plné moci udělené mu druhým manželem ve smyslu ustanovení § 701 OZ. Při obecném společném nájmu bytu podle ustanovení § 700 OZ může každý nájemce vypovědět jen své právo, které při zániku nájemního vztahu „přiroste“ ostatním spolunájemcům.⁴⁴

⁴³ R. Fischer: K některým aspektům výpovědi z nájmu bytu, Právní rozhledy č. 3/2000, s. 18

P. Vrchá: Přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, Právní rádce č. 4/200, s. 31

⁴⁴ E. Sekaninová: K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, Právní rozhledy č. 2/1994, s. 39

Nájem družstevního bytu zaniká navíc všemi způsoby, jimiž podle stanov konkrétního družstva zaniká členství nájemce v družstvu. Jde o ust. § 714 OZ. Dle mého názoru se toto ustanovení netýká převodu členství podle § 230 ObchZ.

Nájem zaniká rovněž uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Pro úplnost lze uvést, že k počítání lhůt podle dnů, měsíců a roků dochází podle ustanovení § 122 OZ. Citované ustanovení je třeba aplikovat i v případě nájmu sjednaného na dobu určitou. Na rozdíl od ukončení nájemního vztahu dohodou nebo výpovědí, dochází v případě uplynutí sjednané doby nájmu k automatickému ukončení nájemního vztahu.

Za zcela novou lze označit úpravu výpovědi z nájmu obsaženou v § 711 a 711a OZ dle zák. č. 107/2006 Sb.. Vzhledem k tomu, že by si tato úprava vyžadovala obšírný výklad, který by mohl být tématem samostatné rigorosní práce, nebudu se tímto nadále zabývat. Totéž se vztahuje i na výklad § 712 ObčZ.

II./3. Závěry ke kapitole I. a II. Návrhy nové úpravy nájmu bytů

Jak bylo shora uvedeno má nájem družstevního bytu zcela zvláštní charakter. Ústavní soud dokonce vyjádřil své pochybnosti, zda obecná úprava nájemního vztahu k bytu je vhodná i pro nájem družstevních bytů.

Já se s tímto názorem ÚS plně ztotožňuji, neboť specifika nájmu družstevních bytů jsou velice výrazná a vůbec nezohledňují zejména skutečnost, že člen družstva – nájemce družstevního bytu se výrazně podílí na financování jeho výstavby nebo na zaplacení jeho kupní ceny. A toto specifikum se vždy vztahuje ke konkrétnímu družstevnímu bytu. Tuto zvláštnost uznal nejenom Ústavní soud ČR, ale v případě Zich a spol. versus ČR i Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku.

Svoji dosavadní judikaturu by proto měl přehodnotit i Nejvyšší soud ČR.

Na tomto místě je třeba se zmínit alespoň ve stručnosti o závažných změnách úpravy nájmu v OZ, které navrhla vláda, a to v době, kdy již byl předložen návrh celého nového občanského zákoníku.

Návrh novely OZ, po úpravách dle připomínek LRV, byl předložen LRV a byl projednán dne 19.3. 2009 (č.j. 1863/08). Poté byl schválen vládou a postoupen k projednání Parlamentu ČR.

Stanovisko LRV k návrhu zákona v části I. konstatuje: *"Cílem předloženého návrhu zákona je posílit smluvní volnost pronajímatelů bytů při nakládání s jejich nemovitým majetkem, odstranit nebo upravit některé instituty omezující dispoziční právo pronajímatele a přispět tak k větší liberalizaci smluvních vztahů v oblasti nájmu bytů. Za tím účelem je navrhováno zejména rozšíření oznamovací povinnosti nájemce, kromě sdělování počtu osob, které se v bytě nacházejí i na další údaje týkající se těchto osob, zúžení okruhu osob, které smí nájemce přijmout do své domácnosti bez souhlasu pronajímatele a omezení přechodu nájmu bytu včetně časového omezení jeho trvání. Dále se zejména navrhuje považovat za bytovou náhradu rovněž přístřeší a zrušit v občanském zákoníku institut výměny bytů."*

Domnívám se, že šlo o vcelku ukvapený postup předkladatele - Ministerstva pro místní rozvoj zejména proto, že vládě byl již předložen návrh nového OZ. A v něm jsou tyto otázky též upraveny. Doufám proto, že tento dílčí návrh novely OZ již Parlament nestačí projednat.

III.

Problematika převodů družstevních bytů do vlastnictví jejich členů

Výklad v této kapitole má následující strukturu:

III./1. Obecně k převodům vlastnictví družstevních bytů

III./2. Teoretické koncepce bytového vlastnictví

- 2.1. Monistická koncepce
- 2.2. Dualistická koncepce
- 2.3. Dualisticko-monistická koncepce
- 2.4. Antivlastnická koncepce

III./3. Obecně k ochraně členů - nájemců družstevních bytů

- 3.1. Ochrana členů - nájemců družstevních bytů podle § 23 odst. 1 ZOVB
- 3.2. Ochrana členů - nájemců podle v SBD a LBD podle § 23 odst. 2 ZVOB
- 3.3. Ochrana členů - nájemců podle § 23 odst. 3 ZVOB

III./4. Režim převodů vlastnictví nebytového prostoru v družstevních domech podle §23 odst. 1 a 2 ZOVB

III./5. Podmínky převodů vlastnictví družstevních bytů

- 5.1. Prohlášení vlastníka budovy
- 5.2. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku
- 5.3. Práva k pozemkům
- 5.4. Převody vlastnictví bytů v družstevních půdních nástavbách a vestavbách podle § 27 a 28 ZVOB

III./6. Realizace převodů vlastnictví družstevních bytů

- 6.1. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky
- 6.2. Vklad do katastru nemovitostí

III./7. Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

- 7.1. Orgány SVJ
- 7.2. Závěr ke kapitole III. Legislativní návrh na novou úpravu převodů vlastnictví bytů a nebytových prostor.

III./1. Obecně k převodům vlastnictví družstevních bytů

Možnost převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstva byla do našeho právního řádu zavedena v roce 1992 TransfZ. Smyslem transformace družstev bylo přizpůsobení jejich charakteru novým podmínkám demokratické společnosti a tržní ekonomiky, zejména přizpůsobení vnitřních poměrů družstev obchodnímu zákoníku. Ustanovení § 24 TransfZ členům bytových družstev, kteří byli nájemci bytů a nebytových prostor, umožňoval během prekluzivní lhůty šesti měsíců ode dne účinnosti TransfZ (28.1.1992) vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou by na ně bezplatně převedlo vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru.⁴⁵ Teprve až nabytím účinnosti ZOVB dne 1.5.1994 však mohly být jednotlivé převody realizovány.

Krátce bych se chtěla zastavit u zásadní pojmové nepřesnosti, které se dopouští nejen laická veřejnost, ale bohužel i autoři odborných právnických publikací. V mnohých člancích, inzerátech realitních kanceláří, v nedávné době dokonce i na reklamních billboardech čteme „převod do osobního vlastnictví.“ Musím zde zdůraznit, že čl.11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) proklamuje, že každý má právo vlastnit majetek a že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Listina vlastnickému právu poskytuje ústavní ochranu tím, že jej prohlašuje za jedno ze základních lidských práv. Bylo by tedy v rozporu s ústavním pořádkem rozlišovat různé druhy vlastnictví tak, jak tomu bylo v dobách minulých. Stejná myšlenka rovnosti vlastníků, která vychází z rovnosti občanské, je zopakována v § 124 OZ slovy: „Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana“.

Obsahem vlastnického práva je dle platného znění § 123 OZ především možnost předmět svého vlastnictví držet, užívat, použít jeho plody a užitky a nakládat s ním. Dále zahrnuje právo předmět vlastnictví neužívat a případně jej zničit. Převodem předmětu vlastnictví realizuje subjekt své oprávnění vlastnictví zcizovat a nabývat. Převody vlastnictví jsou odvozenými (derivativními) způsoby nabytí vlastnického práva, neboť vlastník odvozuje vlastnické právo od vlastnického práva svého právního předchůdce. Osoba se stane vlastníkem tak, že původní vlastník na ni s jejím souhlasem – tedy smlouvou, předmět vlastnictví převede. Nabývat vlastnictví k družstevnímu bytu

⁴⁵ Rozsudek NS sp.zn. 20 Cdo 411/99

či nebytovému prostoru je však možné jen za okolností, že byt (nebytový prostor) lze považovat za samostatný předmět občanskoprávního vztahu. Jednou z podmínek převodů vlastnického práva k družstevnímu bytu (nebytovému prostoru) tedy je, že tento musí být "prohlášením vlastníka budovy" dle příslušných ustanovení ZOVB prostorově vymezen jako tzv. jednotka. O podmínkách převodů bude podrobněji pojednáno.

U převodů obecně je potřeba mít také stále na paměti již shora zmíněnou základní zásadu civilního práva, která se zřejmě nejvýrazněji projevuje právě u převodů vlastnictví, tedy: nikdo nemůže převést více práv, nežli sám má!

III./2. Teoretické koncepte bytového vlastnictví

Při hodnocení koncepte bytového vlastnictví je žádoucí provést její zařazení do obecně teoretických konstrukcí bytového vlastnictví, jejichž zevrubný přehled v minulosti podal Š. Luby.⁴⁶ Toto zobecnění však ke škodě věci nenalezlo při zpracování legislativních návrhů patřičnou odezvu. Pojem bytové vlastnictví přitom používám dále v textu této rigorozní práce jako zkratku označující v objektivním pojetí souhrn institutů uplatňujících se při vzniku, výkonu i zániku vlastnického práva k bytu (jako věci v právním smyslu), případně i jinému obdobnému objektu vlastnictví (např. nebytovému prostoru). Při realizaci norem vytvářejících popsané instituty, vznikají právní vztahy, které lze označit jako vlastnickoprávní vztahy k bytu nebo jinak určenému předmětu.

Z rekapitulace přehledu koncepcí je vhodné připomenutí následujících principů. Všechny koncepte se vyznačují jednotlícím prvkem, který spočívá v uznání nerozlučitelnosti práv, patřících jedinému subjektu, a to práv k bytu a práv ke společným částem domu, případně také práv k pozemku. V dalším postupu se však již koncepte značně rozcházejí, když základem odlišností je stanovisko k otázce, zda tato práva spolu tvoří jednotné vlastnické právo, nebo zda jde o zvláštní druh práva či práv, dále pak rovněž řešením otázky, zda je předmětem práv jen jeden objekt (dům nebo byt) – monistické teorie – nebo více objektů (dům a byt) – dualistické teorie.

⁴⁶ Š. Luby: Vlastnictvo bytov; Vydavatelstvo Akademie věd, 1971, s. 11

Při všech existujících rozdílných publikovaných názorech, koncepcích a konstrukcích lze konstatovat, že za charakteristický znak bytového vlastnictví lze považovat pluralitu předmětů (objektů). Předmětem vlastnického práva je vždy jednotlivý byt (jiný prostor) i celý dům, eventuelně alespoň jeho společné části, a zpravidla také pozemek. Tyto předměty přitom vlastnický patří i jiným subjektům (vyskytuje se i pluralita subjektů), a proto mají, byť ve vymezeném rozsahu, i na této skutečnosti závislý právní režim (společný režim pro více subjektů). Pluralita předmětů a pluralita subjektů existuje po celou dobu trvání bytového vlastnictví, je jeho pojmovým znakem. Vzájemný vztah předmětů za trvání práva vylučuje odstranění jejich plurality. Mnohostí předmětů a subjektů je determinována i pluralita práv příslušejících jedinému subjektu a také tato pluralita je nezrušitelná. Na základě těchto skutečností je možné zobecnit a uvést, že platí:

- každý z vlastníků má více různorodých práv, a to především právo k bytu, právo ke společným částem domu a právo k pozemku, z čehož vyplývá, že právo každého vlastníka bytu je obsahovým souhrnem oprávnění, které se u vlastnictví jiného předmětu (např. obytného domu) nevyskytují,
- souhrn práv každého vlastníka je nerozlučně spojený se souhrnem práv jiných vlastníků. Z tohoto důvodu je (opět při porovnání s jinými vlastnickými právy) obsahově identifikovaný; v zásadě je omezen stejným vlastnickým právem jiných subjektů, popřípadě spoluvlastnickým právem (eventuelně i společným nájmem nebo jiným společným užívacím právem).

Vzhledem k dále uvedenému je možno se v zásadě přiklonit k názoru , že vcelku převažuje ztotožňování práva k bytu s vlastnickým právem, i když poměrně často je zastoupen i názor, že se jedná o spoluvlastnictví. Antivlastnické teorie jsou rozšířeny jen omezeně.

Za koncepci převažující ve většině zemí je možno označit tu, která respektuje existenci vlastnického práva k bytu, k němuž akcesoricky přistupují spoluvlastnická práva ke společným částem domu, případně i ke společnému pozemku, nebo jiná akcesorická práva, např. společná užívací práva k pozemku. Je však třeba připomenout,

že se jedná o teoretické chápání s tím, že legislativní úprava v tom kterém případě může vycházet z odlišného pojetí.

III./2.1. Monistická koncepce

Monistická koncepce preferující postavení domu odmítá uznat dělitelnost domu, a tudíž popírá uznání bytu za předmět vlastnictví. Jiné názorové modifikace směřují k uznání bytu jako předmětu jakéhosi absolutního věcného práva (např. služebnosti).

Monistická koncepce, vycházející z bytu jako výlučného předmětu vlastnického práva, popírá buď zcela existenci společných částí, případně, když to se jeví být logičtější, uznává sice společné části domu, ale nepřiznává k nim spoluvlastnické právo, které by přistupovalo k vlastnictví bytu.

III./2.2. Dualistická koncepce

Dualistické teorie ve spoluvlastnickém pojetí se koncentrují do chápání, podle něhož se za hlavní předmět považuje dům a za vedlejší předmět byt, oba předměty v rovině vlastnického práva, takže se uznává spoluvlastnictví domu a k němu přistupující zvláštní vlastnické právo k bytu.

Přitom je možné dále rozlišit, zda některé z variant těchto teorií vychází z předpokladu celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví, nebo jen z akcesority bytového vlastnictví ve vztahu ke spoluvlastnictví. Názor, že podstata bytového vlastnictví je určena – co do povahy a funkce – vlastnictvím bytu a že všechna ostatní práva, zejména práva spoluvlastnická týkající se společných částí domu a pozemku, jsou podle své povahy a funkce podřízena vlastnictví bytu, a proto jsou akcesorické povahy, vyjadřuje skupina dualistických teorií dávajících přednost vlastnictví bytu.

III./2.3. Dualisticko – monistická koncepce

Dualisticko – monistické teorie uznávají, že dům a byt jsou dva samostatné předměty právních vztahů, které je však nutno, vzhledem k jejich nerozlučitelnosti,

považovat za celek. Proto i spoluvlastnictví k domu a zvláštní právo k bytu tvoří jednotu, a tudíž jediné vlastnické právo, které je s ohledem na odlišnost od jiných vlastnických práv, vlastnickým právem svého druhu (*sui generis*).

Jednotlivé názory využívají konstrukce preferující buď subjekty, nebo předmět, eventuálně zohledňují pozici subjektivních práv.

V tomto případě se vychází z principu kolektivního vlastnictví, kdy dům patří jedinému kolektivu vlastníků, kteří netvoří právnickou osobu ani sdružení bez právní subjektivity, ale jsou kolektivem zvláštního druhu.

Názorová varianta preferující předmět pojímá bytové vlastnictví tak, že nejde o zvláštní vlastnictví bytu, ale pouze o spoluvlastnictví celé budovy, přičemž toto spoluvlastnictví není vyjádřeno ideálními, ale reálnými díly budovy.

Z hlediska subjektivních práv je základem zvláštní povahy jednotně chápaného bytového vlastnictví buď pouhý souhrn vyskytujících se subjektivních práv nebo jejich organická a funkční jednota.

III./2.4. Antivlastnická koncepce

Antivlastnické teorie upírají bytu povahu věci v právním smyslu nebo upírají právu, které je s bytem spojeno, povahu vlastnického práva. Zastánci první verze popírají, že vzhledem k nerozdělitelnosti domu není byt věcí a že by uznání bytu za věc bylo v rozporu s tradičně a obecně uznávaným a platným pojmem věci.

Přívrženci druhého názoru pak argumentují tím, že právo k bytu podléhá tak závažným a četným omezením, že ztrácí obsahově i svým významem charakter vlastnictví a že je tudíž jiným věcným právem. Přitom poukazují rovněž na skutečnost, že vlastnictví bytu je omezené ve prospěch vlastnictví jiných bytů i ve prospěch spoluvlastnictví společných částí domu, a že případně podle některých ustanovení lze vlastníka zbavit práva pro porušení jeho povinností vůči ostatním.

III./3. Obecně k ochraně členů - nájemců družstevních bytů

V rámci institutu převodů jednotek obecně byla do právního řádu ustanoveními ZOVB zavedena ochrana nájemců převáděných jednotek. Tuto ochranu upravuje šestá část ZOVB „Zvláštní ustanovení“. Ze systematiky zákona i z názvu šesté části vyplývá, že jde o ustanovení speciální k ustanovením předešlým. Specialita zde není zakotvena jen k obecným ustanovením části první ZOVB, ale i ke všem částem, které jsou před tato zvláštní ustanovení systematiky zařazeny. Specialitu ustanovení ZOVB je nutno vzít v úvahu také při současné aplikaci obecných právních předpisů, jako jsou OZ a ObchZ.

Ustanovení § 22 ZOVB se vztahují na všechny případy, s výjimkou lidových a stavebních bytových družstev, kdy se vlastník budovy rozhodl, že zcizí jednotlivé byty. Poté, co provede prostorové vymezení jednotlivých jednotek, musí nejprve nájemcům bytů, kteří jsou fyzickými osobami, povinně nabídnout převod jednotek do jejich vlastnictví. U nebytových jednotek není takový postup obligatorní (vyjma ateliérů dle §22 odst. 6 ZOVB, kdy takovou nabídku učinit musí). Nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, má dále během jednoho roku právo na přednostní nabytí vlastnictví za podmínek stanovených v § 606 OZ (předkupní právo). Vlastník budovy v zásadě nemá povinnost převádět jednotlivé byty. Záleží jen na jeho vůli, zda své vlastnické právo bude chtít převést na jiné osoby.

Předchozí věta však neplatí bezvýhradně pro bytová družstva. V ustanovení §23 ZOVB zákonodárce založil zákonnou povinnost bytových družstev za určitých podmínek byty a nebytové prostory převést do vlastnictví jejich členů – nájemců, kteří jsou fyzickými osobami. Povinnost bytového družstva převést byty (nebytové prostory) na své členy však může být nad rámec zákona stanovena též stanovami družstva nebo i smlouvou. Pokud však fyzická osoba je nájemcem družstevního bytu, avšak není členem bytového družstva, neaplikuje se ochrana nájemce dle § 23 ZOVB, ale jen případná (dvojitá) ochrana podle § 22 ZOVB. Ustanovení § 23 ZOVB tak stanoví ochranu jen členům ale všech typům bytových družstev, kteří jsou fyzickými osobami a zároveň nájemci družstevních bytů nebo nebytových prostorů. Ochrana podle § 23 ZOVB se vztahuje na první převody jednotek z vlastnictví bytových družstev, ale i na případné další převody, jestliže v první fázi nebylo převedeno vlastnictví ke všem

jednotkám a některé zůstaly dále ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytových družstev (na obdobnou aplikaci ochranných ustanovení odkazuje § 28 ZOVB). Ustanovení § 23 ZOVB nelze analogicky aplikovat na jiné vlastníky budov nebo jednotek (např. na obchodní společnosti), než na bytová družstva. Režimem podle ustanovení § 23 ZOVB nelze však analogicky chránit ani právnické osoby⁴⁷.

III./3.1. Ochrana členů - nájemců družstevních bytů podle § 23 odst. 1 ZOVB

Toto ustanovení ZOVB poskytuje širokou ochranu členům všech bytových družstev. V oblasti ochrany při převodech družstevních bytů je úprava prvního odstavce ve vztahu k dalším odstavcům § 23 ZOVB obecná.

Pojem bytového družstva ve smyslu tohoto ustanovení je nutno brát v co nejširším rozsahu tak, jak bylo vymezeno v prvé kapitole této práce. Zahrnuje tedy všechny typy bytových družstev: LBD, SBD, privatizační bytová družstva, investorská bytová družstva a další bytová družstva spadající pod legální definici § 221 odst. 2 ObchZ.

Ochrana § 23 odst. 1 ZOVB se vztahuje na převody bytů v budově, která je ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva. Dále také na byty – jednotky ve vlastnictví (spoluvlastnictví) bytového družstva v domech.

Aby jednotlivá osoba byla oprávněna k ochraně dle prvního odstavce, musí splňovat hned několik zákonných podmínek najednou. Předně je osobou takto oprávněnou pouze fyzická osoba, člen bytového družstva a zároveň nájemce družstevního bytu. Ochrany požívá člen bytového družstva bez výjimky, tzn. zakládající člen bytového družstva, přijatý člen na základě písemné členské přihlášky za trvání družstva, člen, na něhož bylo členství převedeno dohodou o převodu členských práv a povinností, člen na základě rozhodnutí soudu o dědictví či osoba, jejíž členství vzniklo díky jiné, zákonem uznané právní skutečnosti. V komentáři k ZOVB autoři uvádějí, že: „Posouzení, zda právo ochrany trvá, je třeba provést ke dni uzavření smlouvy o převodu

⁴⁷ T. Dvořák: Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní, in "Pocta Miloši Tomsovi", nakl. Aleš Čeněk s.r.o., Plzeň 2006, s. 125

vlastnictví k bytu (§6 ZOVB)."⁴⁸ Dovolila bych si s touto myšlenkou souhlasit jen zčásti. Podle mého názoru by všechny podmínky, jež osoba oprávněná z ochrany má splňovat, měly trvat nejen v okamžiku uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce, ale i v době nabytí její účinnosti. Ta nemusí být s okamžikem uzavření totožná. Při převodech vlastnictví družstevních jednotek však musíme vzít v úvahu i věcně-právní účinky dané smlouvy. K nabytí vlastnického práva k jednotce dojde až vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad. Mezi okamžikem nastoupení obligačně-právních účinků a převodem vlastnického práva k jednotce může existovat významná časová prodleva, ve které může dojít k rozvedení manželství a na základě rozhodnutí soudu dle § 705 odst. 2, poslední věta OZ k zániku společného členství rozvedených manželů v družstvu. V takovém případě jeden z bývalých manželů, který je účastníkem smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce, však již není členem bytového družstva a nesplňuje tedy podmínky pro poskytnutí ochrany podle § 23 ZOVB. A ochrana oprávněných osob je nastavena tak, že dikce zákona umožňuje převody vlastnictví družstevních bytů pouze fyzickým osobám – členům bytového družstva, kteří jsou zároveň nájemci družstevního bytu. Dle mého názoru tedy z napsaného vyplývá, že všechny zákonné podmínky by měla oprávněná osoba dle § 23 odst. 1 ZOVB splňovat i v okamžiku převodu vlastnictví k družstevní bytové jednotce, jinak by mohlo dojít k porušení zákona.

S otázkou členství v bytovém družstvu souvisí i společné členství manželů. Otázkou je společný nájem družstevního bytu manželů a převody družstevních bytů do společného jmění manželů (dále jen „SJM“). Odborná veřejnost je vcelku zajedno, v případech kdy jsou oba manželé zároveň členy bytového družstva a oběma svědčí společné právo nájmu družstevního bytu. V takovém případě oba manželé splňují požadavky § 23 odst. 1 ZOVB a bytová jednotka se při převodu vlastnictví z bytového družstva stane součástí jejich SJM. Situaci, kdy oběma manželům svědčí právo společného nájmu družstevního bytu, ale jen jeden z manželů je členem bytového družstva, vyřešil (po různorodých debatách v odborných kruzích) Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí sp.zn. 22 Cdo 1668/2003 následovně : „ Pokud členovi družstva vzniklo právo na přidělení bytu před uzavřením manželství, vzniklo sice uzavřením manželství právo společného nájmu družstevního bytu manželů, nevzniklo však společné členství

⁴⁸ K tomu podrobněji in Komentář pod pozn. č. 51, s. 266

v družstvu a členský podíl se nestal společným. (.....) Nevzniklo-li společné členství manželů v bytovém družstvu, pak byt – jednotka, který nabyt do vlastnictví podle § 23 odst. 1, věta první ZOV B a § 24 TransfZ, ten z manželů, který se stal členem družstva, není ve společném jmění manželů.“ Bude-li však smlouva o převodu vlastnictví k jednotce uzavřena s oběma manžely s úmyslem nabytí jednotky do SJM, aniž oba manželé byli oprávněnými osobami dle § 23 ZOV B, bude taková smlouva podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 1865/2000 absolutně neplatná a k převodu vlastnictví tedy nedojde.⁴⁹

Aby mohl být družstevní byt převeden rovnou do SJM i přesto že nejsou oba manželé osobami oprávněnými, museli by nejprve manželé mezi sebou uzavřít dohodu o převodu členských práv a povinností (§ 230 ObchZ). Tímto právním úkonem dle soudní praxe vzniká manželům společné členství v družstvu. Tak budou zároveň splněny podmínky § 23 odst. 1 ZOV B a dojde-li k převodu družstevního bytu, tak již do SJM.⁵⁰ Jinou variantou by bylo převést byt tomu manželovi, který je sám členem bytového družstva, a až následně smlouvou podle § 143a odst. 1 OZ ve formě notářského zápisu rozšířit rozsah SJM o převedenou jednotku.

Manželé, kteří splňují podmínky převodu družstevního bytu do SJM (tedy podmínky § 23 odst. 1 ZOV B), ale naopak nechtějí nabyt jednotku do SMJ, by naopak museli uzavřít dohodu o zúžení SJM, také podle § 143a odst. OZ. Ustanovení OZ o společném členství manželů v bytovém družstvu je totiž kogentní a nelze jej vzájemnou dohodou mezi manžely, ani mezi manžely a družstvem upravit odchýlně.

Obecná ochrana nájemců zakotvená v prvním odstavci § 23 ZOV B však nevyjadřuje povinnost jiných družstev než SBD a LBD k převodu družstevních bytů. Je jen na bytových družstvech (respektive jejich orgánech), zda se rozhodnou převést vlastnictví družstevních bytů, a tím budou nucena postupovat podle § 23 odst. 1 ZOV B. Rozhodování o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty patří do výlučné působnosti členské schůze družstva podle § 239 odst. 4 písm. h) ObchZ. Takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, jimiž jsou nájemci

⁴⁹ Publikováno pod č. R 12/2001 ve Sbírce soudních rozhodnutí

⁵⁰ Nález ÚS č. 84/2003 z 19.3. 2003

v nemovitosti, které se rozhodování týká. Tento písemný souhlas se neomezuje jen na členy – nájemce fyzické osoby, ale i osoby právnické. Zmíněná právní úprava v ObchZ se však nebude aplikovat, jestliže družstvo má povinnost k převodu družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena – nájemce podle ZOVB.

III./3.2. Ochrana členů - nájemců v SBD a LBD podle § 23 odst. 2 ZOVB

Kontraktační povinnost bytového družstva

Druhý odstavec § 23 ZOVB stanoví bytovému družstvu povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 ZOVB s oprávněnou osobou, která družstvo v zákonem stanovené lhůtě k uzavření smlouvy vyzvala. Kontraktační povinnost však nemají všechna bytová družstva ve smyslu § 221 odst. 2 ObchZ, ale jen družstva s byty uvedenými v § 24 odst. 1 a 2 ZOVB. Pod tato ustanovení spadají byty v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytových družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, a dále byty v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví LBD. Z uvedeného vyplývá, že povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu mají jen SBD a LBD (vymezena podrobně výše v kapitole I./1.2.), včetně družstev z nich vzniklých, např. vyčlením či rozdělením.

Se zakotvením právní povinnosti převést vlastnictví k bytům ve prospěch oprávněných osob se objevily výhrady, že tímto postupem dochází k vyvlastnění majetku bytového družstva, tím k zásahu do vlastnictví a k porušení základního lidského práva deklarovaného v čl.11 odst. 1 Listiny. Takový názor byl však odmítnut. Družstvo je sice samostatnou právnickou osobou, ale je především společenstvím svých členů, kteří do něho vnesli kapitál ve formě členských vkladů. Bytové družstvo tedy nabylo majetek především skrze práva a vklady jednotlivých členů a částečně mohla být výstavba dotována státními příspěvky. Proto dojde-li k převodu vlastnictví jednotky ve prospěch člena bytového družstva, nelze zde hovořit o vyvlastnění majetku, neboť zde dochází jen k majetkové transformaci, kdy družstvo de facto není zbavováno svého majetku. Ústavností ustanovení § 23 odst. 2, 3 a § 24 ZOVB se zabýval i Ústavní soud ČR. V rozhodnutí pléna sp.zn. Pl. ÚS 5/05 judikoval, že „.... napadená ustanovení nejsou v rozporu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod, jehož se navrhovatel dovolává, a ani z jiných důvodů nejsou protiústavní.“

Oprávněné osoby

Osoby s právem na uzavření smlouvy o převodu jednotky podle § 23 odst. 2 ZOVB, jsou jen fyzické osoby – členové SBD a LBD, kteří jsou nájemci bytu v budově ve vlastnictví (spoluvlastnictví) SBD nebo LBD nebo nájemci bytu – jednotky ve vlastnictví (spoluvlastnictví) SBD nebo LBD. Vlastnictví k jednotce nelze převést osobě, pokud to neumožňuje devizový zákon stejně, jak bylo vyloženo k ochraně nájemců dle § 23 odst.1 ZOVB. Aby osoba byla oprávněná z ochrany podle druhého odstavce § 23 ZOVB, musí splňovat ještě jednu podmínku, a to řádně vyzvat družstvo k uzavření smlouvy o převodu (dále jen „výzva“) v zákonem stanovené lhůtě.

Výzva k uzavření smlouvy o převodu

Možnost vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru na osobu oprávněnou, byla poprvé zakotvena v § 24 TransfZ. Členové bytových družstev, jež byli zároveň nájemci družstevního bytu (nebytového prostoru), mohli podat výzvu do šesti měsíců ode dne účinnosti TransfZ, to je do 28.7.1992. Po tomto datu jejich právo zaniklo a opožděné výzvy neměly v takovém případě právní oporu. Důvod, proč byla uplatněna prekluze, se mi nepodařilo zjistit.

Změnu přinesl až ZOVB, který právě v ustanovení § 23 odst. 2 umožnil podávání nových, dalších výzev stejného obsahu jako byly dřívější podle TransfZ. Od účinnosti ZOVB (1.5.1994) až do 30.6.1995 mohly fyzické osoby, členové SBD a LBD a zároveň nájemci družstevních bytů podávat nové výzvy k uzavření smlouvy o převodu jednotky. Po uplynutí vymezené zákonné lhůty jim toto právo opět prekludovalo. Výzvy, které byly podány v mezidobí jednotlivých právních úprav, to je od 29.7.1992 do 30.4.1994, a výzvy podané po 30.6.1995 tedy nemají oporu v právním řádu a jsou, vzhledem k ustanovení § 23 odst. 2 ZOVB, bez právní relevance.

Podat výzvu bylo však jen právem oprávněných osob, nikoli jejich povinností. Fyzické osoby, členové SBD, LBD a zároveň nájemci družstevních bytů, kteří neúčinně vyzvali bytová družstva k převodu vlastnictví jednotky, nebo výzvu vůbec nepodali, jsou sice chráněni podle ustanovení § 23 odst. 1 ZOVB, ale nebudou mít nárok na uzavření smlouvy podle odstavce druhého.

Jsem názoru, že bytové družstvo ale může ve svých stanovách, v rámci ustanovení o právech a povinnostech členů k družstvu a družstva k členům (§ 226 odst. 1 písm. c) ObchZ), lhůtu pro podání výzvy rozšířit nad rámec zákona. Tímto způsobem může být ve stanovách bytového družstva dokonce upravena možnost pro podání výzvy, aniž by ji omezovala jakákoliv lhůta. Potom ale bude bytové družstvo povinno k uzavření smlouvy o převodu jednotky nejen ze zákona, ale i podle takto rozšířených pravidel ve stanovách.

Splňuje-li výzva všechny požadované náležitosti právního úkonu dle ustanovení § 34 OZ a následujících a byla-li bytovému družstvu řádně doručena, vznikla družstvu povinnost uzavřít s oprávněnou osobou smlouvu o převodu jednotky nejpozději do 31.12.1995, pokud nebylo dohodnuto jinak. Tato dohoda by byla zvláštní dohodou podle §23 odst. 2 ZOVB. Bytové družstvo a jeho členové se mohli domluvit například na jiném termínu uzavření smlouvy. Často to bylo ke dni úplného splacení úvěru s příslušenstvím, který byl poskytnut na družstevní výstavbu a družstvo jej bylo povinno splácet příslušné bance. Dále bytová družstva uzavírala s oprávněnými osobami smlouvy o budoucí smlouvě o převodu. Takový závazek by absolutním obchodem, a proto musel splňovat veškeré náležitosti kogentního ustanovení § 289 ObchZ.

Uplatnění nároku

V praxi se vyskytuje mnoho případů, kdy bytové družstvo dosud nesplnilo svou kontraktační povinnost. Jak a kdy může oprávněná osoba svůj nárok vymáhat, záleží především na tom, zda byla s bytovým družstvem uzavřena zvláštní dohoda dle §23 odst. 2 ZOVB, nebo zda strany uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí, či zda ke zvláštní dohodě nedošlo a družstvo bylo povinno smlouvu o převodu s oprávněnou osobou uzavřít v zákonné lhůtě, a to do 31.12.1995. Všechny tři jmenované situace mají však společné to, že pokud bytové družstvo nesplnilo svou kontraktační povinnost ve lhůtě zákonné nebo smluvené, právo oprávněné osoby na uzavření smlouvy o převodu ani po uplynutí lhůty nezaniká, pouze se promlčuje. Právo na uzavření smlouvy o převodu jednotky tak nadále trvá v podobě naturálního práva.

Mezi odborníky se dlouho vedly diskuze, zda se právo na uzavření smlouvy o převodu jednotky z bytového družstva na jeho člena, fyzickou osobu – nájemce

družstevního bytu promlčuje podle OZ nebo podle ObchZ. Posouzení této otázky mělo vliv na správné stanovení délky promlčecí doby. Ani mezi odbornou veřejností totiž nebyla jednoznačná shoda, zda promlčecí doba je tříletá podle ustanovení § 101 OZ nebo čtyřletá podle § 397 ObchZ. To, že promlčecí doba běží podle ObchZ, vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26Cdo 758/98, který se zabýval otázkou příslušnosti soudu při uplatňování nároků z nesplněné kontraktační povinnosti bytového družstva podle § 23 ZOVB.⁵¹ Soud rozhodl, že v prvním stupni je věcně příslušný krajský soud s působností ve věcech obchodních. Stejný závěr zopakoval i Ústavní soud ČR v rozhodnutí sp.zn. III. ÚS 297/99.

Proto nebylo-li mezi bytovým družstvem a osobou oprávněnou podle § 23 odst. 2 ZOVB dohodnuto jinak, začala promlčecí lhůta na uplatnění nároku u soudu dle § 397 ObchZ běžet dne 1.1.1996 a skončila 1.1.2000. Byla-li mezi stranami uzavřena dohoda podle § 23 odst. 2 ZOVB, začala čtyřletá promlčecí lhůta podle ObchZ běžet dnem následujícím po dni, do kterého měla být, dle dohody, smlouva o převodu jednotky uzavřena. Jestliže smluvní strany ale uzavřely smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky, musí se nárok uplatnit v jednoleté promlčecí lhůtě ode dne, kdy oprávněná osoba vyzvala bytové družstvo dle § 290 ObchZ k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o převodu (§ 292 odst. 2 ObchZ). Ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky si mohou strany místo jednorozhodčí promlčecí lhůty domluvit lhůtu jinou, ne delší než vyplývá z § 391 a následujících ObchZ. Pro zlepšení postavení osob oprávněných z §23 odst. 2 ZOVB bytová družstva někdy vydávala písemná uznání závazku. Takové uznání se také musí řídit režimem ObchZ, tedy § 323 ObchZ. V takovém případě běží nová čtyřletá promlčecí doba od takového uznání (§ 407 ObchZ). Pro zachování nároku osoby oprávněné mohlo bytové družstvo využít případně i institutu podle § 401 ObchZ, kterým by písemným prohlášením druhé straně prodloužilo promlčecí dobu. Ve všech případech, kdy bytové družstvo prostřednictvím představenstva jako statutárního orgánu činí písemný právní úkon, nelze opominout ustanovení § 243 odst. 3 poslední věta ObchZ : „ Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva“.

⁵¹ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 758/98 publikován in Fiala, Novotný, Oehm, Horák: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3. vydání Praha, C.H. Beck 2005, s. 262

Nejasnosti ohledně možnosti promlčení práva na převod bytu na základě podaných výzev členů družstev a také velký počet dosud nesplněných kontraktačních povinností bytových družstev měly být řešeny na základě novely ZOVB – zákona č. 103/2000 Sb. Novela v čl.II Přejícná ustanovení, bod 1 obnovila dnem její účinnosti (1.7.2000) běh promlčecí doby pro uplatnění nároku na uzavření smlouvy podle § 23 odst. 2 ZOVB. Nová promlčecí desetiletá lhůta počala běžet 1.7.2000 a skončí dne 1.7.2010. Novela ZOVB také zajistila možnost uplatnění nároku dle § 23 odst. 2 ZOVB i právním nástupcům oprávněných osob. Takový postup zákonodárce jistě není standardní a těžko soudit, zda má pozitivní dopad na současnou neaktivitu bytových družstev, nicméně považovat jej za protiústavní zřejmě nelze. Právo na uzavření smlouvy o převodu jednotky totiž uplynutím čtyřleté promlčecí lhůty po 1.1.2000 nezaniklo, stále existovalo, ale v podobě oslabené jako právo naturální. V případném řízení by toto právo po vznesení námítky promlčení dlužníkem přestalo být u soudu vynutitelné. Novelou č.103/2000 Sb., obsah práva na uzavření smlouvy o převodu jednotky nebyl změněn, jen jej lze opět úspěšně uplatnit s tím, že ustanovení § 100 odst. 1 OZ se až do uplynutí nové promlčecí lhůty neaplikuje. Po 1.7. 2010 by mělo opět dojít k účinkům promlčení. V tuto chvíli však nelze s jistotou předvídat, jaký právní stav nás v roce 2010 čeká, neboť legislativní činnost v oblasti družstevního bytového práva není dosud uzavřena. Do Parlamentu ČR totiž stále putují nové a nové návrhy na změny ZOVB, či dokonce návrhy zcela nového zákona upravujícího vlastnictví bytů (nZOVB.)

Než však novela č.103/2000 Sb. nabyla účinnosti, vzniklo zde jakési půlroční mezidobí od 2.1.2000 do 30.6.2000, ve kterém již původní čtyřletá promlčecí lhůta skončila a nová desetiletá ještě nezačala běžet. Není však vyloučeno, že v tomto mezidobí byly podány členy bytového družstva žaloby u soudu. Jak by to však bylo s rozhodnutím soudu, pokud by bytové družstvo vzneslo námítku promlčení? Domnívám se, že vznesená otázka bude muset být ještě rozdělena podle toho, zda soud své konečné rozhodnutí vynesl v mezidobí (i když vzhledem k rychlosti a možnostem české justice se taková situace zdá být spíše jen teoretickou), anebo až po 1.7.2000. Pokud byl fyzickou osobou – členem bytového družstva, který je zároveň nájemcem družstevního bytu, podán návrh v mezidobí a soud v tomto krátkém období ještě i stihl rozhodnout, tak byla-li bytovým družstvem uplatněna námítka promlčení, lze se alespoň hypoteticky domnívat, že soud musel k takové námítce přihlídnout a žalobu zamítnout.

Pravděpodobněji však je, že soud rozhodl (rozhodne) až za účinnosti novely č. 103/2000 Sb. Tato díky znění čl.II Přejícná ustanovení, bod 1 věta druhá ale suspenduje aplikaci ustanovení § 100 odst. 1 OZ, tedy i možnost dovolat se námítce promlčení. Ztotožňuji se s názorem autorů komentáře k ZOVB⁵², že nepoužitelnost ustanovení § 100 odst.1 OZ je nutno vyložit ve vztahu k mezidobí 2.1.2000 až 30.6.2000. Proto by soud, který rozhoduje po účinnosti novely o návrhu podaném v mezidobí, právo na uzavření smlouvy o převodu členovi družstva – nehledě k námítce bytového družstva (byla-li vznesena) – měl přiznat. K opačnému názoru došel JUDr. Tomáš Dvořák.⁵³ Vychází z ustanovení § 154 odst. 1 OSŘ, podle kterého je pro rozsudek rozhodující stav v době jeho vyhlášení. O povinnosti uzavřít smlouvu o převodu bude rozhodnuto jako o žalobě podle § 80 písm. b) OSŘ, tedy jde o rozhodnutí deklaratorní povahy. S tímto nelze než souhlasit. Dále však autor odkazuje na komentář k OSŘ, jenž uvádí, že „ /...../ pro deklaratorní rozhodnutí je rozhodný právní stav v době, kdy práva a povinnosti, o něž v řízení jde, vznikla , změnila se nebo zanikla.“ Z tohoto výkladu JUDr. Dvořák dovodil, že žaloba bude i v lednu 2001 (tedy za účinnosti novely) k námítce promlčení zamítnuta. Dle mého názoru však takový závěr není správný. Novelou totiž nebyl obsah předmětného práva změněn, byla jen posílena jeho vymahatelnost tím, že byly zpětně zrušeny účinky promlčení v mezidobí. Samotné existence a obsahu práva na převod se nový právní předpis nedotkl. O právu je tedy nutno rozhodovat i s přihlédnutím k ustanovením novely a rozhodnutím uložit bytovému družstvu povinnost uzavřít smlouvu o převodu.

Pokud by soud žalobu člena družstva k námítce promlčení zamítl, vznikla by zvláštní situace: podle pravomocného rozhodnutí soudu nemá člen družstva nárok na převedení bytové jednotky. Novela ZOVB č. 103/2000 Sb. přitom ale promlčecí dobu znovu obnovila. Člen bytového družstva, který své právo uplatnil (i když to bylo jen právo naturální), se nyní nachází ve značně nevýhodném postavení, jež se rozchází s úmysly zákonodárce.

Obnova řízení zřejmě pro něho řešením nebude. Obnova řízení je mimořádný opravný prostředek určený ke zhojení nedostatků skutkových zjištění. Žalobu na

⁵² K tomu viz. publikace sub pozn. č. 51, s. 250

⁵³ T. Dvořák: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev, Bulletin advokacie č. 2/2003, s. 28 a násl.

obnovu řízení lze podat jen z taxativně vymezených důvodů podle § 228 odst. 1 OSŘ. Důvodem žaloby na obnovu řízení nemohou být skutečnosti, které nastaly až po skončení původního řízení (rozhodnutí R 101/53). Změnu právního předpisu proto nelze posoudit jako skutečnost, kterou nemohl účastník řízení použít bez své viny v původním řízení dle § 220 odst. 1 písm. a) OSŘ. O právu člena bytového družstva však soud již vydal pravomocné zamítavé rozhodnutí. A ustanovení § 159a odst. 5 OSŘ stanoví, že pokud bylo o věci pravomocně rozhodnuto, nemůže být v rozsahu závaznosti výroku rozsudku pro účastníky a popřípadě jiné osoby věc projednána znovu. Pravomocné rozhodnutí tak zakládá překážku věci pravomocně rozhodnuté (rei iudicatae) a brání tomu, aby stejná věc byla znovu projednána. Jde o jednu z podmínek řízení. Proto zjistí-li soud kdykoli v průběhu procesu, že věc byla již rozsoudena, musí být řízení zastaveno podle § 104 odst. 1 OSŘ. Totožnost věci předpokládá totožnost účastníků a totožnost předmětu řízení. T. Dvořák ve výše zmíněném článku nastínil možnost, že princip věci pravomocně rozhodnuté (rei iudicatae) nebrání v dané věci podat novou žalobu. Odkazuje tak na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR civ. R 39/1988, v němž soud konstatoval, že : „ /...../ překážka věci pravomocně rozhodnuté není dána v tom případě, jde-li sice v novém řízení o tentýž právní vztah mezi týmiž účastníky, avšak opírá-li se nově uplatněný nárok o jiné skutečnosti, které tu nebyly v době původního řízení a k nimž došlo až později.“ V takovém případě je však otázkou a je jen na soudu a jeho posouzení , zda nový běh promlčecí lhůty založený novelou č. 103/2000 Sb. je takovou novou skutečností ve smyslu uvedeného rozhodnutí, která by dovolila celou věc projednat v novém řízení.⁵⁴

III./3.3. Ochrana členů - nájemců podle § 23 odst. 3 ZOVB

Další ochranné ustanovení při převodech vlastnictví jednotek z bytových družstev najdeme v § 23 odst. 3 ZOVB. Podle něho se i v případě některých nebytových prostorů postupuje obdobně⁵⁵ jako podle § 23 odst. 1 nebo odst. 2 ZOVB. Konkrétně se takový obdobný postup užije pro nebytové prostory v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, nebo pro nebytové jednotky ve vlastnictví (spoluvlastnictví) družstva, ale vždy pod podmínkou, že se na financování nebytového prostoru musela svým členským podílem podílet pouze fyzická osoba – člen bytového družstva (popř.

⁵⁴ T. Dvořák se podrobně otázkou vymahatelnosti kontraktační povinnosti družstva a promlčením ve vazbě na zák. č. 103/2000 Sb. zabývá také ve své nové publikaci uvedené in. pozn. č. 2, s. 149. Pokud je mi známo, nedošlo v praxi k žádnému shora uvedenému problému.

⁵⁵ Rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 1740/2000

její právní předchůdce), která je současně nájemcem těchto nebytových prostorů. Oprávněnou osobou tak jako v předchozích odstavcích bude fyzická osoba – člen bytového družstva, který je zároveň nájemcem nebytového prostoru, o jehož převod půjde. Zákon stanoví podmínku výhradního podílení se oprávněné osoby na financování takového nebytového prostoru svým členským podílem. Prokázat splnění této podmínky bude výlučně na osobě oprávněné, případně tato osoba bude muset doložit, že financování zajistil její právní předchůdce. Pak by ovšem musela doložit i právní titul svého nástupnictví.

Kdy se při převodech vlastnictví k nebytovému prostoru specifikovanému shora bude tedy postupovat obdobně podle § 23 odst. 1 ZOVB a kdy podle § 23 odst. 2 ZOVB? Pro přehlednost uchopme věc v opačném pořadí.

III./4. Režim převodů vlastnictví nebytového prostoru v družstevních domech podle § 23 odst. 1 a 2 ZOVB

Bytové družstvo bude povinno převést nebytový prostor vymezený jako „jednotka“, na jehož financování se svým členským podílem podílela výlučně fyzická osoba – člen družstva a nájemce nebytového prostoru (nebo její právní předchůdce) podle druhého odstavce § 23 ZOVB, pokud osoba oprávněná družstvo k takovému převodu řádně vyzvala.⁵⁶ O řádné výzvě platí pro nebytové prostory to samé, co bylo napsáno v kapitole III./3.2. o výzvě k převodu vlastnictví bytů.

Postupujeme-li stejně při převodech nebytových prostor definovaných v § 23 odst. 3 ZOVB dle režimu odst. 2, je nutno respektovat odkaz na ustanovení § 24 odst. 1 a 2 ZOVB. Kontraktační povinnost se tak tedy vztahuje na garáže a ateliéry SBD a LBD a tyto převody jsou bezplatné.⁵⁷

Ustanovení § 24 odst. 3 ZOVB okruh nebytových prostor dále rozšířil o nebytové prostory vzniklé na základě rozhodnutí o změně užívání stavby (rekolaudace)

⁵⁶ Usnesení VS v Praze sp.zn. 11Cmo 38/96

⁵⁷ Rozsudek NS sp.zn. 28 Cdo 780/2003; publikován in pozn. č. 51, s. 286

z původních bytů, garáží a ateliérů SBD a LBD. Tyto nekolaudované nebytové prostory budou převedeny stejně jako (ne) bytové prostory SBD dle § 24 odst. 1 ZOVB.⁵⁸

Nachází-li se v budově ve (spolu)vlastnictví bytového družstva nebytový prostor, který vznikl na základě rekolaudace ze společných prostorů budovy, je družstvo při převodech jednotek podle § 24 odst. 1 a 2 ZOVB zároveň povinno převést tyto nebytové prostory bezplatně do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Tuto povinnost zakotvuje § 24 odst. 4 ZOVB.⁵⁹ Velikost vzniklého spoluvlastnického podílu je stanovena zákonem kogentně, a to vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, přičemž se nepřihlíží k podlahové ploše takto převáděného nebytového prostoru. Tím však úprava čtvrtého odstavce ještě není vyčerpána, neboť obdobně je potřeba postupovat (tedy povinně a bezplatně při převodech jednotek podle § 24 odst. 1 a 2 ZOVB převést do spoluvlastnictví vlastníků jednotek) i v případě nebytových prostor, u nichž se na financování podíleli členskými podíly pouze nájemci jednotek v budově, popřípadě domě, nebo jejich právní předchůdci. I spoluvlastnický podíl se bude určovat dle stejných pravidel.

Nabytí spoluvlastnického podílu podle § 24 odst. 4 ZOVB se dotýká i novela ZOVB – zákon č. 103/2000 SB. V části první, čl. II Přejímací ustanovení, bod 6. je stanoveno, že pokud došlo k nabytí spoluvlastnického podílu k nebytovému prostoru podle § 24 odst. 4 ZOVB platného před účinností novely (tedy před 1.7.2000), jsou vlastníci jednotek povinni uspořádat spoluvlastnické vztahy k tomuto nebytovému prostoru v souladu s úpravou platnou podle ZOVB, ve znění platném do 30.6.2001.

Pod režimem § 23 odst. 1 ZOVB pak budou spadat zbylé převody nebytových prostor ve (spolu)vlastnictví bytových družstev, nebo nacházejících se v budovách ve (spolu)vlastnictví bytových družstev, u nichž se však na financování podílela svým podílem pouze fyzická osoba, člen družstva a nájemce nebytového prostoru (nebo její právní předchůdce) a které nespadají pod režim § 23 odst.1 ZOVB, jak bylo popsáno dříve.

⁵⁸ Soudní judikatura č. 10/2000

⁵⁹ Soudní judikatura č. 34/1999

U převodů nebytových prostor dle režimu § 23 odst. 1 ZOVB se opět postupuje obdobně jako u převodů bytů. Platí stejné zásady a pravidla, zejména že bytové družstvo zde nemá zákonnou povinnost nebytový prostor do vlastnictví člena, nájemce a fyzické osoby v jednom převést a převod ze zákona nemusí být ani bezplatný. Dojde-li však k jeho zcizení, lze nebytový prostor převést jen ve prospěch zákonem předurčené oprávněné osoby.

III./5. Podmínky převodů vlastnictví družstevních bytů

Před vlastní realizací převodu bytu nebo nebytového prostoru, resp. jednotky, z bytového družstva do vlastnictví jeho člena musejí být splněny mnohé zákonné podmínky. O některých bylo již dostatečně pojednáno v předchozích kapitolách (např. o pojmu oprávněná osoba, výzva k převodu vlastnictví, bezplatnost převodu), a proto tato kapitola nastíní přehled a právní úpravu podmínek, které byly zatím opomenuty nebo zmíněny bez dalšího vysvětlení.

Zvláštností jsou odlišnosti podmínek při převodech bytů, které byly do stávajících budov pořízeny formou nástaveb a vestaveb, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví původního vlastníka budovy a bytového družstva. Tomuto tématu pak bude věnován závěr této kapitoly.

III./5.1. Prohlášení vlastníka budovy

„Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.“ Těmito dvěma větami OZ v § 118 vyjmenovává hodnoty, které mohou být předmětem občanskoprávních vztahů. Mezi tyto právní vztahy bezpochyby patří i převody vlastnického práva. Předmětem převodů vlastnického práva mezi dvěma subjekty mohou být dle výše zmíněné občanskoprávní úpravy i byty a nebytové prostory, ale jen pokud jsou samostatným předmětem vlastnictví. Jen v takové podobě na ně lze pohlížet jako na věc v právním slova smyslu (resp. pro ně platí fikce věcí). Byt či nebytový prostor proto musí být nejprve určeny

jako vymezené části domu⁶⁰ dle ZOVB, tedy musí právně existovat ve formě jednotky dle § 2 písm. h) ZOVB. Vlastnictví k jednotce vzniká:

- vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí,
- výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě, nebo
- dohodou či rozhodnutím soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů a o jejich vypořádání.

Z hlediska tématu převodů vlastnictví bytů (nebytových prostor) z bytových družstev na jejich členy je důležitý první z uvedených způsobů vzniku vlastnictví jednotky, tedy vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.

Prohlášení vlastníka budovy upravuje § 4 ZOVB. Tato zákonná dikce však musela projít svým vývojem. Původní znění § 4 ZOVB (dřívější § 5 odst.1 ZOVB): „vlastník budovy může prohlásit /...../," vyznívalo tak, že prohlášení vlastníka budovy je jen právem vlastníka. To v rámci převodů vlastnictví bytů z bytových družstev vyvolalo značné výkladové rozpory, a to především ohledně povinnosti bytového družstva na výzvu jeho člena, fyzické osoby a nájemce v jednom, byt (nebytový prostor) na něho převést. Střetávaly se tak dva názory. Podle prvního nemělo bytové družstvo povinnost byt na výzvu oprávněné osoby převést, protože zákon explicitně neukládal vlastníkovu povinnost vydat prohlášení vlastníka budovy a naopak jej proklamoval jen jako právo takové prohlášení učinit. Druhý odlišný názor naopak zastával stanovisko, že bytové družstvo má povinnost byt či nebytový prostor na výzvu oprávněné osoby převést. Dovozovalo se, že povinnost učinit prohlášení vlastníka budovy, i přestože není zákonem výslovně stanovena, nepřímo vyplývá právě z povinnosti uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví jednotky nebo nebytového prostoru podle § 23 odst. 2 ZOVB nebo § 23 odst. 3 ZOVB. Reprezentativním rozhodnutím k dané problematice je rozsudek Vrchního soudu v Praze č.j. 11 Cmo 472/99-156 ze dne 17.12.1999.

⁶⁰ Soudní judikatura č. 7/1997

Výkladové problémy pak pomohla odstranit novela ZOVB, zákon č. 103/2000 Sb. Nové a dosud platné znění § 4 zní: „ Vlastník budovy svým prohlášením určuje /...../“.

Zůstalo však nevyřešeno, jakým procesním způsobem bytové družstvo přimět k vydání prohlášení vlastníka, pakliže má kontraktační povinnost podle § 23 odst. 2 nebo odst. 3 ZOVB ? Žalobce, který by žalobní návrh formuloval ve smyslu § 161 odst. 3 OSŘ⁶¹, by musel petit navrhnout tak, aby byl v případě úspěchu ve věci vykonatelný a nahradil by prohlášení vůle bytového družstva. Žalobce by tedy musel do žalobního návrhu rozepsat celé prohlášení vlastníka budovy. To však zpravidla žalobce není schopen provést, neboť znalost potřebných konkrétních údajů a skutečností, které musejí být v prohlášení vlastníka budovy uvedeny, zná a přístup k nim má zpravidla jen vlastník budovy, tedy žalované družstvo. K tomuto dospěla i soudní judikatura a vydání prohlášení vlastníka budovy je podle ní nezastupitelným plněním podle ustanovení §351 OSŘ. Procesně se tedy proti bytovému družstvu lze prohlášení vlastníka budovy domáhat běžnou žalobou na plnění. To také již před novelou ZOVB č. 103/2000 Sb. judikoval Vrchní soud v Praze. Stejný závěr přijal po novele ZOVB i Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 30 Cdo 1069/2000 ze 7. května 2002: „Bytové družstvo je povinno uzavřít s členem družstva, který je nájemcem bytu a splnil všechny požadavky stanovené zákonem č. 72/1994 Sb., smlouvu o převodu vlastnictví k bytu. Povinností družstva je učinit všechny úkony, které jsou nezbytným předpokladem pro uzavření smlouvy, včetně prohlášení vlastníka o určení prostorově vymezené části budovy. Prohlášení vlastníka o určení prostorově vymezené části budovy, se může týkat i jen jednoho z vchodů budovy jako stavebního celku, který má samostatné číslo popisné. V žalobním návrhu, kterým se žalobce domáhá, aby bytovému družstvu byla uložena povinnost prohlášení vlastníka, postačí uvést namísto uvedení obsahu prohlášení odkaz na ustanovení § 5 odst. 3 a 4 (dnes § 4) zákona č. 72/1994 Sb.“

Prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZOVB musí být písemné a musí obsahovat:

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky, včetně jejího pojmenování a umístění v budově,

⁶¹ Rozsudek NS sp.zn. 3 Cdon 86/1996; též rozsudek NS sp.zn. 30 Cdo 1069/2000, publikován in pozn. č. 58, s. 262

- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu společně vlastníkům všech jednotek a těch, které budou společně vlastníkům jen některých jednotek,
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaje podle katastru nemovitostí,
- práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
- pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně
- označení osoby pověřené správou domu.

Dále ale musí prohlášení obsahovat identifikaci vlastníka budovy, tedy subjektu (subjektů) , který činí prohlášení vlastníka budovy. Na tento údaj stávající právní úprava zapomněla, přestože je jednou z podstatných náležitostí prohlášení.⁶²

K prohlášení musejí být dále přiloženy půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Prohlášení vlastníka budovy je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Bytové družstvo, které dle § 23 odst. 2 a odst. 3 ZOVB musí nebo které podle § 23 odst. 1 ZOVB chce převádět byty či nebytové prostory, je nejpozději s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva k první jednotce do katastru nemovitostí povinno katastrálnímu úřadu předložit i prohlášení vlastníka budovy.

III/5.2. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku

⁶² Navrhovaná úprava nového ZOVB (§15n ZOVB) jej již neopomíná, ale naopak ho ve výčtu náležitostí prohlášení uvádí na první místo.

Vznikem vlastnictví jednotek (rozestavěných jednotek) vzniká spoluvlastnictví společných částí domu. Ne jinak tomu je i u bytových domů ve vlastnictví (spoluvlastnictví) bytového družstva. Okamžikem vkladu prohlášení vlastníka budovy vzniká kromě vlastnického práva k jednotlivým jednotkám i spoluvlastnický podíl na společných částech domu. To vyplývá z dualistické teorie bytového vlastnictví, konkrétně z teorie spoluvlastnické.

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek. Takto vymezuje výpočet spoluvlastnických podílů § 8 odst. 2 ZOVB. Toto ustanovení je kogentní a nelze se od něho odchýlit. Jinak tomu bylo před účinností novely ZOVB – zákona č. 103/2000 Sb., neboť si stavebníci mohli velikosti podílů dohodnout odchýlně. Taková úprava však byla zcela nelogická, ničím nepodložená a vůči vlastníkům jednotek i nespravedlivá.

Velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu jsou tedy závislé nejen na vymezení jednotlivých jednotek, ale také na určení společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy. Společné části domu jsou jednak absolutně společné části domu, které jsou společné vlastníkům všech jednotek v domě, a dále mohou být i relativně společné části domu, jež jsou společné vlastníkům jen některých jednotek. Určení, zda některé ze společných částí domu budou jen relativními, leží výlučně na vlastníkově budovy. Zákon mu totiž žádnou takovou povinnost neukládá. První výše podílu na společných částech domu tak bude určena vlastníkem budovy v závislosti na jeho vymezení jednotlivých jednotek a společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy, tedy bytovým družstvem, je-li výlučným vlastníkem bytového domu. Podíl na společných částech domu může být v průběhu času změněn, a to např. v důsledku stavebních úprav v domě, pokud dojde i ke změně velikosti podlahových ploch jednotek, nebo ke změně jejich poměru k celkové ploše všech jednotek.

Stanovení spoluvlastnických podílů je povinou náležitostí prohlášení vlastníka budovy. Pokud by k jejich určení nedošlo, či by podíly byly vypočteny v rozporu se ZOVB, prohlášení vlastníka budovy by pro rozpor se zákonem dle § 39 OZ bylo

absolutně neplatné a katastrální úřad by nemohl provést vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Alespoň takto v současné době katastrální úřady postupují.

V předloženém návrhu nového zák. o vlastnictví bytů (nZOVb) je úprava poněkud odlišná. Předně v § 14 odst. 1 nZOVb, který má upravovat způsoby vzniku vlastnictví jednotky, je navrženo: „*Vlastnictví jednotky v domě vzniká, nejde-li o převod nebo přechod vlastnictví jednotky vkladem vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy podle § 15, čímž se budova současně stává domem podle § 4 písm. e).*“ Vlastnictví jednotky tedy nevznikne vkladem prohlášení vlastníka budovy, ale až vkladem vlastnictví jednotky na základě takového prohlášení. V důsledku takto změněné koncepce mohl být navržen i § 16 nZOVb, který řeší vady v prohlášení vlastníka budovy a jejich odstranění. Ustanovení je obsahově formulováno tak, že neplatnost prohlášení vlastníka budovy, které je v rozporu s právními předpisy, může prohlásit pouze soud. K rozhodnutí soudu však může dojít jen před zápisem vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí na základě takového vadného prohlášení. Po vkladu by museli vlastníci jednotek uzavřít dohodu o opravě vad prohlášení vlastníka budovy. Nedojde-li k dohodě, rozhodne o opravě vad v prohlášení soud. Nová úprava by tak měla zcela opustit institut absolutní neplatnosti takového právního úkonu.

Podílové spoluvlastnictví společných částí domu je spoluvlastnictvím ideálním, spoluvlastníkům (tj. vlastníkům jednotek) přísluší ideální podíl na společných částech domu. Ustanovení OZ o podílovém spoluvlastnictví se zde nepoužijí. Toto pravidlo je zakotvena v § 3 odst. 1 věta druhá ZOVb. Důsledkem takové úpravy je, že podílové spoluvlastnictví na společných částech domu např. nelze zrušit a vypořádat. Ustanovení OZ se ale aplikují na konkrétní spoluvlastnický podíl, který je spojen s určitou jednotkou, jež je v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků.

Spoluvlastnické podíly ke společným částem domu jsou neodlučitelně spojeny s vlastnictvím jednotky, a proto musejí takové vlastnictví následovat (to vyplývá právě z jejich akcesorického vztahu). Se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu tedy nelze samostatně disponovat, ale s přechodem vlastnictví jednotky přechází i spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Toto zákonné pravidlo ZOVb zachycuje hned dvakrát, a to v § 8 odst. 1, věta druhá ZOVb a v § 20 odst. 2, ZOVb.

Bude-li tedy bytové družstvo převádět bytové nebo nebytové jednotky do vlastnictví oprávněné osoby podle § 23 ZOVB, musí zároveň převést příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

III/5.3. Práva k pozemkům

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Takto obecně zakotvil zákonodárce v § 21 odst. 1 ZOVB akcesoritu vlastnictví jednotky s právy k pozemku. S vlastnictvím jednotky spojil různá práva k pozemku, nikoli jen právo vlastnické. Tato premisa totiž vyplývá z principu, že stavba není součástí pozemku. Vlastník jednotky (původní vlastník budovy) tak nemusí být totožný s vlastníkem pozemku, na kterém dům (budova) stojí. Vzájemné vztahy obou vlastníků je pak ale, z důvodu právní jistoty, ale i z důvodů praktických, nutno nějakým způsobem řešit.

I v rámci převodů vlastnictví jednotek z bytového družstva na oprávněné osoby tak musí být řešen vztah k pozemku, či pozemkům, na nichž je dům s jednotkami postaven. Bude záležet na tom, zda je pozemek ve vlastnictví bytového družstva, nebo jestli k němu družstvo disponuje jinými právy (jako např. věcné břemeno, právo nájmu apod.).

Pozemky ve vlastnictví vlastníka budovy

Případy, kdy vlastníci jednotek (vlastník budovy) jsou i vlastníky pozemku upravuje §21 v odst. 1 a 2 ZOVB. Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, při převodu jednotlivých jednotek převede na vlastníka jednotky spolu s převodem jednotky (a převodem spoluvlastnického podílu na společných částech domu) i spoluvlastnický podíl na pozemku. Ustanovení předchozí věty platí i pro původního vlastníka budovy, který se již stal vlastníkem zbylých nepřevedených jednotek v domě a je tady současně podílovým spoluvlastníkem pozemku. Kogentní pravidlo pro výpočet spoluvlastnického podílu na pozemku upravuje § 21 odst. 1 ZOVB. Takový podíl na pozemku musí odpovídat velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech

domu. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je podmínkou vyžadovanou zákonem samotnému převodu vlastnictví jednotky podle § 21 odst. 1 ZOVB, a zároveň tak podle § 20 odst. 2 ZOVB, a musí být i součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky podle § 6 ZOVB.

V žádném ustanovení ZOVB ale nenajdeme pravidlo upravující způsob převodu spoluvlastnického podílu na pozemku (vyjma § 21 odst. 7 ZOVB, o kterém bude pojednáno níže). Úprava se jen nesmí vymykat z rámce zákonných pravidel o převodu nemovitostí a dalších obecných pravidel o uzavírání smlouvy dle občanskoprávních předpisů. Není tedy vyloučeno, aby ohledně převodu vlastnictví jednotky byla uzavřena smlouva kupní a podíl na pozemku byl darován.

K samostatnému převodu jen spoluvlastnického podílu na pozemku, či jeho určité části bude docházet podle § 21 odst. 2 ZOVB, jenž řeší situaci, kdy spoluvlastníky pozemku nejsou všichni vlastníci jednotek v domě, anebo nejsou spoluvlastníky pozemku v poměru, který stanoví ZOVB. Citované ustanovení tak představuje výjimku ze shora uvedeného postupu. V takovém případě vlastníci jednotek mezi sebou provedou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo ZOVB. ZOVB pro takové vzájemné vypořádání ale už nestanoví žádnou lhůtu a ani to, zda za převod má být poskytnuta protihodnota, příp. v jaké výši.

Zákon v ustanovení § 21 ZOVB vždy mluví o pozemku jen v jednotném čísle a dále ZOVB ve stejném ustanovení omezuje povinnost převést podíl na pozemku, jenž je stavební parcelou. Jak ale vykládají autoři komentáře k ZOVB, z právní úpravy vyplývá, že se spoluvlastnictvím jednotky mohou být spojena práva ke všem pozemkům, na kterých je budova postavena a „povinnost vlastníka budovy převést podíl na pozemku se musí vztahovat na všechny pozemky uvedené v prohlášení vlastníka budovy, pokud jsou ve vlastnictví vlastníka budovy“. S takovým výkladem lze z povahy věci jen souhlasit, neboť podle § 4 odst. 2 písm. e) ZOVB v prohlášení vlastníka budovy může původní vlastník budovy označit i jiný pozemek, který je předmětem práv podle § 21 ZOVB a není stavební parcelou, pokud tento s provozem budovy souvisí, resp. tvoří s budovou jeden funkční celek.

Bude-li tedy bytové družstvo převádět vlastnictví jednotek na oprávněné osoby podle § 23 ZOVB a bude-li zároveň vlastníkem pozemků, na nichž je bytový dům postaven, popř. které s domem tvoří jeden funkční celek, bude povinno nabyvateli převést i zákonem stanovený spoluvlastnický podíl na těchto pozemcích. Ustanovení §21 odst. 7 ZOVB dále ještě stanoví, že pokud bytové družstvo jako vlastník bytového domu nebo nepřevedených jednotek v domě nabylo pozemek bezplatně podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoMČR“), a převádí vlastnictví k jednotce fyzické osobě, převede současně nabyvateli jednotky bezplatně zákonný spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku.

Pozemky ve vlastnictví třetí osoby

Jak bylo napsáno výše, v našem právním řádu zatím stále neplatí zásada „superficies solo cedit“ a proto vlastník budovy nebo jednotky nemusí být zároveň (spolu) vlastníkem pozemku, na němž budova (dům) stojí. I s touto možností § 21 ZOVB počítá, a to konkrétně v odst. 4-6.

Je-li vlastníkem budovy nebo nepřevedených jednotek bytové družstvo a vlastníkem pozemku, na kterém budova (dům) stojí jiná osoba, rozlišuje zákonná úprava následující situace:

Vztahy k pozemku jsou mezi oběma vlastníky již nějakým způsobem řešeny, tzn. existují jistá práva vlastníka budovy (jednotek) k pozemku. V takovém případě aplikujeme §21 odst. 4 ZOVB, který odkazuje na obdobné užití odst. 1 - 3 stejného ustanovení ZOVB. Jako jiné právo k pozemku uvádí ZOVB právo nájmu, dále přichází v úvahu věcné břemeno, právo výpůjčky, apod. (dále jen jako „jiné právo“). Z uvedeného vyplývá, že s vlastnictvím jednotky je spojeno právo pozemku a s převodem jednotky bude převáděno i toto jiné právo k pozemku, resp. jeho část. Vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníky jednotek budou řešeny tak, že mezi sebou uzavřou písemnou smlouvu, která upraví rozsah práv jednotlivých vlastníků jednotek k pozemku tak, aby odpovídal rozsahu spoluvlastnického podílu na společných částech budovy. Písemná smlouva však nebude mít konstitutivní účinky. Touto smlouvou

nevznikne vlastníku jednotky jiné právo k pozemku, neboť odst. 4 citovaného ustanovení řeší případy, kdy jiné právo k pozemku mezi stranami již existuje! Tzn. bytové družstvo jako vlastník budovy nebo původní vlastník nepřevedených jednotek již jiné právo k pozemku mělo, tudíž ho muselo uvést v prohlášení vlastníka budovy podle § 4 odst. 2 písm. e) ZOVb a podle § 20 odst. 2 ZOVb toto právo při převodu vlastnictví jednotky přešlo na oprávněnou osobu nabytím vlastnictví k jednotce již ze zákona. Uzavření písemné smlouvy mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku je tak spíše jen krokem praktickým, kterým si smluvní strany alespoň vyjasní svá vzájemná práva a povinnosti.

Další situace nastává, když vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem budovy (jednotek) nijak nebyl upraven. Částečné řešení je zakotveno v § 21 odst. 5 a 6 ZOVb. Pokud k 30.12. 2000 nedošlo ke sjednání písemné smlouvy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem jednotky, vzniklo ve prospěch vlastníka jednotky k 1.1.2001 věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to za náhradu. Obsahem věcného břemene je právo vlastníka jednotky spoluužívat zastavěný pozemek, a to v rozsahu odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Uvedené ustanovení není nejlepším řešením, jak by se na první pohled mohlo zdát. Předně věcné břemeno k pozemku mohlo vzniknout, jen pokud byly kumulativně splněny následující podmínky: (i) neexistence písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku k 1.1. 2001 a (ii) osoba následně oprávněná z věcného břemene musela být k 31.12. 2000 vlastníkem jednotky. Z pohledu převodů jednotek bytových družstev tedy věcné břemeno vzniklo buďto bytovému družstvu, pokud již provedlo vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a bylo vlastníkem alespoň některých nepřevedených jednotek, anebo přímo novému vlastníkovi jednotky po převodu jednotek z vlastnictví bytového družstva. V případě, že k rozdělení domu na jednotky došlo až po rozhodném datu 31.12.2000, věcné břemeno vůbec nevzniklo a vzájemná práva a povinnosti k pozemku mohou zůstatv nedořešena, čímž dochází k nežádoucí právní nejistotě ve spoluvlastnických vztazích.

Věcné břemeno vzniklo navíc i k zastavěnému pozemku ve smyslu § 2 písm. k) ZOVb a k nádvoří, je-li ze všech stran bytovým domem ohraničeno a není-li zastavěno stavbou jiného vlastníka. Pozemek, k němuž vzniklo věcné břemeno, pak

nemusí být totožný se stavební parcelou, na které je dům postaven, a věcné břemeno tedy bude do katastru nemovitostí zapsáno jen pro tu část pozemku (parcely), jež je ohraničena obvodem bytového domu.

Věcné břemeno vzniklo ze zákona a za náhradu. Za jak vysokou a jakým způsobem bude hrazena, to ZOVB už neřeší. Tato otázka bude předmětem dohody mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem jednotky. Nedojdou-li při úpravě svých vzájemných vztahů ke konsenzu, budou se muset obrátit na příslušný soud, aby jejich práva a povinnosti postavil na jisto.

Zákonná úprava však přináší ještě jednu podmínku vzniku věcného břemene. Toto právo totiž vznikne oprávněné osobě jen k pozemku zastavěnému bytovým domem, kterým se zřejmě myslí dům rozdělený na jednotky dle ZOVB, jenž je zároveň stavbou pro bydlení, ve kterém převažuje funkce trvalého bydlení dle § 3 písm. h) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

V obecných právních vztazích vyplývajících z věcného břemene vzniklého na základě ZOVB se bude aplikovat úprava věcného břemene podle OZ.

Zvláštní zákonná úprava se vztahuje na pozemky ve vlastnictví státu. Tato úprava je dodnes předmětem rozličných odborných diskuzí, a proto bych před zaujetím vlastního názoru chtěla pro přehlednost alespoň stručně zaznačit její vývoj.

S účinností zákona č. 103/2000 Sb. dne 1.7.2000 vstoupil v účinnost i § 879c OZ a novelou OZ, provedenou zákonem č. 367/2000 Sb., měly dne 1.1. 2001 vstoupit v účinnost § 879d a 878e OZ. Všechna tato ustanovení měla řešit vznik vlastnického práva k pozemkům pod zastavěnými budovami (a k pozemkům s těmito funkčně souvisejícími), ke kterým bylo na základě předchozích úprav, zejména zákona. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, původně zřízeno právo trvalého užívání pozemku. Úprava se měla obdobně vztahovat i na právo výpůjčky a nájmu, kterými bylo právo trvalého užívání pozemku nahrazeno. Tato úprava se dotýkala mnohých bytových družstev, neboť budovy v jejich vlastnictví se původně stavěly právě na státních pozemcích, k nimž bylo ze strany státu ve prospěch

bytových družstev zřízeno jen právo trvalého užívání pozemku a nikoli právo vlastnické.

Jeden den před transformací práva trvalého užívání pozemku na právo vlastnické, tedy 30.6.2001, však v účinnost vstoupil zákon č. 229/2001 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., a některé další zákony, který §879c-e OZ zrušil . Touto úpravou ale byl změněn ZoMČR, ve kterém mimo jiné přibyla nová ustanovení § 60a a § 60b.

Ústavní soud na základě ústavní stížnosti nálezem ze dne 5.5.2004 (nález č. 278/2004 Sb.) k 31.12.2004 čl. II. Novely 229/2001 Sb. zrušil. To znamená, že Ústavní soud zrušil ustanovení zákona, kterým byly zrušeny § 879c-e OZ.

Aniž bych se chtěla k etičnosti legislativních změn týkajících se § 879c-e OZ blíže vyjadřovat, pro státní pozemky pod původními budovami bytových družstev je podstatná úprava § 60a - § 60b ZoMČR, podle kterých jsou v současné době řešeny majetkové vztahy k takovým pozemkům. Dle těchto ustanovení má příslušná organizační složka bezplatně, tedy darovací smlouvou, bytovému družstvu převést vlastnictví k pozemku, který tvoří jeden funkční celek s bytovým domem ve vlastnictví bytového družstva. Obdobně se postupuje i u pozemku, jenž tvoří jeden funkční celek (i) s rodinným domem a jeho příslušenstvím, popř. k němu příslušející garáží ve vlastnictví bytového družstva, pokud rodinný dům byl vystavěn bytovým družstvem po 1. lednu 1969 na základě výjimky z předpisů o družstevní komplexní bytové výstavbě a na jehož výstavbu byla poskytnuta pomoc v rámci komplexní bytové výstavby,; (ii) s jednou nebo více garážemi ve vlastnictví bytového družstva, na financování jejichž výstavby se podílely fyzické osoby – členové bytového družstva nebo družstva pro výstavbu a správu garáží nebo jejich právní předchůdci. Jestliže bytové družstvo již provedlo vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a rozdělilo tedy budovu na jednotky, převede organizační složka státu spoluvlastnický podíl na pozemku (pozemcích), který tvoří jeden funkční celek s domem, v zákonné výši podle § 21 odst. 1 ZOVB následujícím osobám:

- vlastníků jednotek, kteří nabyli převodem od bytového družstva postupem podle § 23 ZOVB a jejich právním nástupcům,
- vlastníků jednotek – bytu nebo garáže nebo ateliéru v domě, ve kterém bytové družstvo vymezilo jednotky a tato fyzická osoba získala jednotku do vlastnictví výstavbou na základě smlouvy o výstavbě bytu, nebytového prostoru nebo na budově nebo domě ve (spolu)vlastnictví bytového družstva a jejich právním nástupcům, a
- bytovému družstvu, jež je vlastníkem nepřevedených jednotek v domě.

Jestliže před neúplatným převodem uvedených pozemků vzniklo k pozemku (jeho části) věcné břemeno podle § 21 odst. 5 a 6 ZOVB a tento pozemek byl následně bezúplatně převeden dle § 60a odst. 5 ZoMČR, upustí se od vymáhání náhrady za věcné břemeno k tomuto pozemku. Jestliže náhrada za věcné břemeno byla již zaplacená, příslušná organizační složka po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vrátí přijatou částku vlastníkově, popřípadě jeho právnímu nástupci, na kterého vlastnictví pozemku přešlo.

Ustanovení § 60b ZoMČR dále stanoví, že jestliže k uvedeným pozemkům vznikla podle ustanovení § 59 odst. 1 ZoMČR výpůjčka právnické osobě, která není vlastníkem bytového domu, rodinného domu, garáže, domu s nebytovými prostory ve vlastnictví dle ZOVB ani bytu nebo nebytového prostoru v tomto domě, a tato výpůjčka trvá, anebo je-li již pozemek užíván touto právnickou osobou na základě smlouvy uzavřené podle ustanovení § 59 odst. 2 ZoMČR, lze bezúplatné převody podle § 60a ZoMČR uskutečnit za podmínky, že bude s uživatelem pozemku předem dohodnuto zrušení této výpůjčky nebo jiného užívacího vztahu, popř. že tato výpůjčka nebo užívací vztah jinak zanikne.

Z výše uvedeného vyplývá, že bezúplatné převody vlastnického práva ve prospěch jiných osob možné nejsou. Pokud bytové družstvo vlastnictví k jednotce převedlo např. ve prospěch právnické osoby nebo fyzické osoby, ale nikoli podle ZOVB, je nutno převody pozemku ze státu na tyto nabyvatele uskutečnit jiným způsobem, zpravidla kupní smlouvou. Na bezúplatný převod vlastnického práva nemá nárok ani osoba, která již od bytového družstva nabyla vlastnictví k nebytovému prostoru (vyjma garáží a ateliérů uvedených shora).

Závěrem k této podkapitole je nutno uvést, že úprava darování pozemků z vlastnictví státu oprávněným osobám podle § 60a - § 60b ZoMČR se nevztahuje na pozemky pod družstevními budovami nebo domy s jednotkami, které jsou majetkem obcí či vyšších územních samosprávných celků. Tato úprava se výslovně vztahuje jen na pozemky ve vlastnictví státu.

III/5.4. Převody vlastnictví bytů v družstevních půdních nástavbách a vestavbách podle § 27 ZOVB

Jak bylo zmíněno již v kapitole I./1.2.3., bytové družstvo nemůže převádět vlastnictví k družstevním bytům, jež byly pořízeny bytovým družstvem s finanční úvěrovou či jinou pomocí formou půdních nástaveb a vestaveb do stávajících budov, pokud bytovému družstvu k nim nevzniklo spoluvlastnické právo (dále také jen „nástavbové a vestavbové byty“). Vlastníkem budovy je totiž třetí osoba a bytovému družstvu vzniklo na budově jen věcné břemeno dle §28d TransfZ. Takové byty samozřejmě mohou být předmětem převodu vlastnického práva, avšak za zvláštních podmínek.

Obdobná aplikace ustanovení § 23 až § 27 ZOVB dle § 28 ZOVB

Ustanovení § 28 ZOVB stanoví, že §23 až § 27 ZOVB platí obdobně i pro převod bytů uvedených v § 27 odst. 1 v domech, u nichž jsou družstva oprávněna z věcného břemene dle zvláštních předpisů. Odkaz na obdobnou aplikaci § 23 při převodech nástavbových a vestavbových bytů najdeme i v § 27 odst. 1 poslední věta ZOVB. Při převodech nástavbových a vestavbových bytů je tak nutno postupovat obdobně jako u družstevních bytů v budovách ve (spolu)vlastnictví bytového družstva, popř. jednotek ve (spolu)vlastnictví bytového družstva. Záměrem zákonodárce zřejmě bylo, aby i pro převody nástavbových a vestavbových bytů, jež byly pořízeny s finanční, úvěrovou či jinou pomocí, platily stejné právní a ekonomické podmínky.

Rozhodnutí vlastníka o převodu vlastnictví bytů v domě

Přestože je v případě převodů vlastnictví nástavbových a vestavbových bytů na místě postupovat dle § 23 ZOVB, je nutno respektovat i práva vlastníka budovy (jednotek), která mu zaručuje Listina. I přes obdobnou aplikaci příslušných ustanovení ZOVB musí být chráněno jeho vlastnické právo podle čl. 11 Listiny. Této osobě tedy nelze nařídit, aby vlastnictví k nástavbovým či vestavbovým bytům převedla proti své vůli. Bytové družstvo ani nájemce bytu nemohou vlastníka žádným způsobem k převodu vlastnictví nutit. A proto bude jen na vlastníkově rozhodnutí a svobodné vůli, zda se rozhodne, že provede vklad prohlášení vlastníka budovy a následně jednotlivé jednotky v budově převede do vlastnictví nájemců.

Z obdobné aplikace § 23 ZOVB a z § 27 odst. 2 ZOVB však vyplývá, že pokud se vlastník budovy k převodům vlastnictví rozhodne, musí o svém postupu informovat bytové družstvo oprávněné z věcného břemene a tím zároveň členům družstva – nájemcům nástavbových a vestavbových bytů umožnit podat žádost o převod jednotky do jejich vlastnictví. Ochrana nájemce z § 23 ZOVB je tedy i zde účinná. Nástavbový a vestavbový byt lze převést jen do vlastnictví fyzické osoby, člena bytového družstva – nájemce bytu. Na druhou stranu ale tohoto nájemce nástavbového (vestavbového) bytu k uzavření smlouvy nutit nelze. Tím však vzniká poněkud absurdní situace. Vlastník nástavbového či vestavbového bytu by chtěl vlastnictví převést, to však může jen oprávněné osobě dle § 23 odst. 1 ZOVB. Odmítne-li tato oprávněná osoba byt do vlastnictví smlouvou o převodu vlastnictví převzít, nemůže původní vlastník bytu s touto svou majetkovou hodnotou nijak dál disponovat, protože zákon mu s ní neumožňuje jakkoli jinak obchodovat.

Zánik věcného břemene

Kromě obecného způsobu zániku věcného břemene dle § 151p odst. 2 OZ (trvalá změna takového charakteru, že věc nemůže dále sloužit potřebám oprávněné osoby) upravují zánik věcného břemene váznoucího na budově ve prospěch bytového družstva ustanovení §27 odst. 3 a 4 ZOVB.

Věcné břemeno zaniká nabytím vlastnictví k nástavbovému či vestavbovému bytu. Převodem nástavbového nebo vestavbového bytu do vlastnictví jeho původního nájemce, což nastane po vyřešení všech majetkových podmínek podle příslušných

ustanovení § 24 ZOVB mezi nabyvatelem a bytovým družstvem, věcné břemeno ve prospěch družstva zanikne. Pokud však nepřejde vlastnictví ke všem nástavbovým či vestavbovým bytům z původního vlastníka budovy na oprávněné osoby, dojde jen k omezení věcného břemene ve prospěch bytového družstva, a to v rozsahu odpovídajícímu převáděnému bytu.

Dále věcné břemeno zaniká v případě zániku bytového družstva bez právního nástupce. V takovém případě dnem zániku družstva (tj. dle § 20a OZ dnem výmazu z obchodního rejstříku) vznikne věcné břemeno ve prospěch dosavadního nájemce nástavbového či vestavbového bytu. Toto věcné břemeno pak dále přechází na jeho všechny další právní nástupce. Obsah věcného břemene zůstane ve stejném rozsahu, v jakém původně opravňovalo bytové družstvo.

Ke vzniku věcného břemene ve prospěch nájemce bytu dochází, pokud tento ukončil své členství v bytovém družstvu. Může tedy nadále užívat byt i společné prostory, neboť věcné břemeno vzniká opět ve stejném rozsahu, jaký původně opravňovalo bytové družstvo. I v tomto případě věcné břemeno přechází na všechny právní nástupce. Pro případ přechodu věcného břemene na bývalé členy bytového družstva za trvání bytového družstva byl zákonem č. 229/2001 Sb. přidán § 27 odst. 4 ZOVB, který bývalému členovi bytového družstva ukládá povinnost uhradit částku, která odpovídá výši nesplaceného úvěru s příslušenstvím, obdobně podle § 24 odst. 5 ZOVB (s tím, že ustanovení § 24 odst. 5, 6 a 7 ZOVB zde platí přiměřeně). Věcné břemeno přejde nebo vznikne až po splnění podmínky dle předchozí věty. Vznikem věcného břemene v důsledku zániku bytového družstva nebo členství v družstvu zaniká nárok na vrácení členského podílu obdobně podle § 24 odst. 9 ZOVB. Jelikož zaniká členství v družstvu, odkazuje § 27 odst. 4 ZOVB i na ustanovení o nároku na vyplacení vypořádacího podílu (podle § 233 ObchZ).

K zániku věcného břemene může ostatně dojít i na základě smlouvy. Dohodu o zániku věcného břemene by musel uzavřít vlastník budovy s bytovým družstvem (příp. jinou osobou oprávněnou z věcného břemene dle § 27 odst. 3 ZOVB). Pokud by se však samo bytové družstvo v dohodě vzdalo věcného břemene bez souhlasu svého člena – nájemce, jenž je uživatelem nástavbového či vestavbového bytu, muselo by mu zřejmě uhradit škodu, která by mu úkonem bytového družstva vznikla.

III./6. Realizace převodů vlastnictví družstevních bytů

Následující část kapitoly se zabývá samotnou realizací převodů vlastnictví družstevních jednotek z bytových družstev na jejich členy.

Jak bylo několikrát zmíněno výše, vlastnictví bytu lze převést až v okamžiku, kdy je byt již prostorově vymezenou částí domu, je tedy jednotkou dle definice § 2 písm.h) ZOVB. K rozdělení družstevního domu na jednotky dojde v důsledku vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Podle dikce § 5 odst. 1 ZOVB vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí vzniká vlastnictví jednotky. Ustanovení § 7 ZOVB ale stanoví, že v okamžiku převodu vlastnictví k první jednotce se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu. Prohlášení vlastníka budovy a převod první jednotky je proto třeba chápat jako dvě sukcesivně nastupující skutečnosti, jejichž účinky nastávají simultánně. Zákon již nepočítá se samostatným vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Toto prohlášení je podle § 4 odst. 1 věta třetí ZOVB povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Nicméně v praxi nelze zcela vyloučit i variantu, že do katastru nemovitostí bude proveden samostatný vklad prohlášení vlastníka budovy. Praxe katastrálních úřadů v tomto ohledu není zatím jednotná. Na základě výše uvedeného lze shrnout, že návrh na vklad vlastnictví k jednotce podle smlouvy o převodu vlastnictví jednotky z bytového družstva na osobu nového nabyvatele musí být podán současně s návrhem na vklad prohlášení vlastníka budovy, nebo až po něm.

Při převodech vlastnického práva k jednotce je třeba mít stále na paměti, že se tyto právní vztahy řídí ustanoveními, která se týkají nemovitostí (§ 3 odst. 2 ZOVB). To je nutné zohlednit např. při zápisech vlastnických vztahů do katastru nemovitostí.

III./6.1. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

Vlastní převod družstevní jednotky z bytového družstva na oprávněného nabyvatele bude proveden na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky podle § 6 ZOVB. Uvedená smlouva má podle ustanovení § 6 ZOVB obsahovat:

- obecné náležitosti s odkazem na ustanovení § 43 a násl. Obč.Z;
- zvláštní náležitosti dle § 6 odst. 1 ZOVB;
- přílohy dle § 6 odst. 2 ZOVB;

Jistá specifika pak dále obsahují smlouvy o převodu družstevních jednotek podle § 24 odst. 1 a 2 ZOVB a na základě odkazu na obdobnou aplikaci § 24 odst. 1 ZOVB i smlouvy o převodu jednotek podle § 24 odst. 3 a 4 ZOVB (viz níže).

Obecné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

Ustanovení § 6 odst. 1 ZOVB neobsahuje explicitní výčet obecných náležitostí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, ale jen odkaz na ustanovení §43 a násl. OZ, která upravují problematiku uzavírání smluv. Základními prvky smlouvy jsou především její předmět, subjekty a obsah.

Předmětem smlouvy o převodu vlastnictví družstevní jednotky je jednotka ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva (jak byla vymezena v kapitole I./3. této práce) a spolu s ní též příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech domu (§ 20 odst. 1 ZOVB), popř. i spoluvlastnický podíl na pozemku (§ 21 odst. 1 ZOVB).

Subjektem smlouvy je především převodce, kterým je bytové družstvo, jež je vlastníkem (spoluvlastníkem) družstevní jednotky a má povinnost uzavřít smlouvu na základě ustanovení § 23 odst. 2 a 3 ZOVB, popř. je omezeno v převodech družstevních jednotek podle § 23 odst. 1 ZOVB.

Druhou stranou smlouvy o převodu vlastnictví družstevní jednotky je nabyvatel, kterým je osoba oprávněná podle § 23 ZOVB, tedy fyzická osoba, jež je zároveň členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu či nebytového prostoru. V případě osoby nabyvatele je ale nutno dále respektovat omezení devizových předpisů, pokud by na konkrétní případ dopadlo.

Obsahem smlouvy o převodu vlastnictví družstevní jednotky je závazek bytového družstva převést vlastnické právo k jednotce na nabyvatele a spolu s ním i příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech domu, popř. spoluvlastnický podíl na pozemku. Závazku bytového družstva odpovídá právo nabyvatele na výše uvedený převod vlastnického a spoluvlastnického práva.

Smlouva o převodu vlastnictví družstevní jednotky však musí splňovat i obecné náležitosti kladené na právní úkony ustanoveními § 34 a násl. OZ. Projevy vůle smluvních stran musejí být učiněny svobodně a vážně, musejí být určité a srozumitelné, jinak jsou neplatné. Dále nesmějí odporovat zákonu nebo jej obcházet anebo se přičít dobrým mravům. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí mít písemnou formu.

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky není považována za samostatný typ občanskoprávní smlouvy. Tato smlouva může mít různou podobu. Jednotliví autoři se pak liší v názorech, které z typických smluv a dohod podle OZ a ObchZ, příp. podle ZOVB mohou být typem smlouvy podle § 6 ZOVB.⁶³ Odborníci se shodují v tom, že smlouva o převodu vlastnictví jednotky může mít podobu:

- kupní smlouvy;
- darovací smlouvy;
- směnné smlouvy;
- smlouvy smíšené (např. kupní a darovací).

Autoři komentáře k ZOVB dále jako typ smlouvy o převodu vlastnictví jednotky uvádějí:

- smlouvu o bezplatném převodu vlastnictví družstevního bytu a nebytového prostoru; pod tento typ spadají bezplatné převody bytů a některých nebytových prostor z SBD a LBD podle ustanovení § 24 odst. 1, 2 a 3 ZOVB;
- smlouvu o bezplatném převodu ideálního spoluvlastnického podílu na družstevním nebytovém prostoru; v tomto případě se podle § 24 odst. 4 ZOVB jedná o bezúplatné převody ideálních spoluvlastnických podílů na družstevních nebytových jednotkách, které vznikly ze společných prostor budovy na základě rozhodnutí o

⁶³ Např. názory autorů Komentáře in pozn. č. 51, s. 75; názor T. Dvořáka in pozn. č. 2, s. 174

užívání stavby, nebo na družstevních nebytových jednotkách, jež byly financovány výlučně z prostředků družstevních nájemců v domě.

Na základě výše uvedeného výčtu lze konstatovat, že v případě převodů družstevních jednotek z vlastnictví bytových družstev, která nejsou ani SBD, ani LBD, tedy jsou např. družstva investorská nebo privatizační, bude mít smlouva o převodu nejčastěji podobu smlouvy kupní, případně smlouvy darovací.⁶⁴ Pro převody vlastnictví družstevních jednotek ve (spolu)vlastnictví SBD a LBD půjde o smlouvy o bezplatném převodu jednotek dle § 24 odst. 1 až 4 ZOVB.

Zvláštní náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

Zvláštní náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jsou vyjmenovány v § 6 odst. 1 ZOVB. Tyto náležitosti jsou obdobné náležitostem prohlášení vlastníka budovy. Na rozdíl od prohlášení vlastníka budovy se již ale nepopisují všechny jednotky a jejich příslušenství, podlahové plochy a vybavení, ale jen dům jako celek a dále konkrétní převáděná jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku, které připadají na vlastníka této jednotky. Zvláštními náležitostmi podle § 6 odst. 1 písm.a) – f) ZOVB jsou:

- a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově;
- b) popis převáděné jednotky, jejího příslušenství, podlahové plochy a popis jejího vybavení;
- c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek (k tomu viz. exkurz v III/5.2.);
- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§8 odst. 2 ZOVB) včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek;
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 ZOVB, údaji podle katastru nemovitostí;
- f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

⁶⁴ Shodně T. Dvořák in pozn. č. 2, s. 313

Pokud nedošlo k podstatné změně v charakteru jednotky, musí být zvláštní náležitosti podle § 6 odst. 1 písm. b), c), e), f), ZOVB uvedeny ve smlouvě o převodu jednotky, pouze jde-li o její první převod do vlastnictví. Další převody budou tedy formálně zjednodušeny. Smlouva ale bude vždy obsahovat obecné údaje o domu a jednotce dle § 6 odst. 1 písm. a) ZOVB, a stanovení spoluvlastnického podílu dle § 6 odst. 1 písm. d) ZOVB.

Přílohy smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

Ke smlouvě se podle ustanovení § 6 odst. 2 ZOVB přikládá půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, která určují polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek.

U převodů bytů zvláštního určení nebo bytů v domech zvláštního určení a převodů nebytových prostor sloužících k účelům civilní ochrany je nutno doložit písemný souhlas příslušných orgánů podle § 22 odst. 5 a 7 ZOVB.

I pro všechny tyto přílohy však platí ustanovení § 6 odst. 3 ZOVB, který formálně zjednodušuje požadavky na přílohy ke smlouvě o převodu vlastnictví jednotky, neboť pokud nedošlo k podstatné změně charakteru jednotky, musejí být zvláštní náležitosti § 6 odst. 2 ZOVB splněny, pouze jde-li o první převod jednotky do vlastnictví.

Další obligatorní náležitosti smlouvy podle § 24 ZOVB

K platnosti a účinnosti smlouvy o převodu družstevních jednotek podle § 24 odst. 1 a 2 ZOVB, což na základě odkazu na obdobnou aplikaci § 24 odst. 1 ZOVB platí i pro smlouvy o převodu jednotek podle § 24 odst. 3 a 4 ZOVB, musí všechny tyto smlouvy o převodu vlastnictví jednotky obsahovat ještě další náležitosti. Těmi jsou:

- závazek nabyvatele uhradit bytovému družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt, popřípadě nebytový prostor (§ 24 odst. 5 ZOVB); především zde jde o závazek nabyvatele uhradit nesplacený úvěr, který banka poskytla bytovému družstvu na

výstavbu. Znění zákona se však neomezuje jen na úvěr poskytnutý na výstavbu, a proto bude zřejmě potřeba uhradit i jiný úvěr bytového družstva, který připadá na převáděnou jednotku.⁶⁵ Úpravu nakládání s úvěry poskytnutými bankou bytovému družstvu a úpravu vrácení státního příspěvku dále zachycují příslušná ustanovení § 26 ZOVB;

- závazek nabyvatele a bytového družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k bytovému družstvu (§ 24 odst. 5 ZOVB); zde jde o vypořádání jakýchkoli závazků, nejde jen o závazky finanční.

V ustanovení § 24 odst. 5 ZOVB je uvedena odkládací podmínka, která je vykládána tak, že k přechodu vlastnictví dojde až po splnění obou závazků stanovených tímto ustanovením, tedy závazku nabyvatele uhradit bytovému družstvu částku odpovídající nesplacenému úvěru s příslušenstvím a závazku vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu.

Nedílnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je potvrzení o splacení odpovídající části úvěru. Bytové družstvo je totiž povinno prostředky od nabyvatele získané ke splacení úvěru poskytnutého na výstavbu splatit bance a zároveň musí určit, které jednotky se mimořádná splátka týká. Banka pak vydá potvrzení o splacení odpovídající části úvěru s určením, které jednotky se splátka týká.

Součástí smlouvy o převodu je dále vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, které připadají na převáděnou jednotku. Členové SBD a LBD v rámci věcně usměrňovaného nájemného nebo „ekonomicky oprávněných nákladů“ platili náklady na opravy a údržby bytů a budov, popř. domů. Tyto zdroje se soustřeďovaly v jednotlivých fondech oprav. Při převodu vlastnictví jednotky musejí být tyto prostředky vzájemně vypořádány, neboť je ekonomicky spravedlivé, aby prostředky, které jsou shromažďovány na úhradu budoucích nákladů spojených s konkrétními domy či byty, byly převedeny jejich vlastníkům.

Smlouva o převodu vlastnictví družstevní půdní nástavbové nebo vestavbové jednotky

⁶⁵ Plně souhlasím s názorem T. Dvořáka ohledně finančního vypořádání ve smlouvě in pozn. č. 3, s.177-186

Rozhodne-li se vlastník budovy, ve které se nacházejí nástavbové a vestavbové byty, k nimž je zřízeno věcné břemeno podle § 28d TransfZ, k rozdělení budovy na jednotky a k následnému převodu vlastnictví nástavbových a vestavbových jednotek, musí postupovat obdobně podle § 23 ZOVb. Podmínky takového převodu byly popsány již v kapitole III./5.4. výše.

Úprava samotného převodu nástavbové a vestavbové jednotky do vlastnictví jiné osoby najdeme v § 27 ZOVb. Jeho dikce je ale značně nejasná. Bez pochyb zůstává, že převodcem takové jednotky není bytové družstvo, ale původní vlastník budovy. Bytové družstvo totiž není vlastníkem budovy (jednotky), jen mu svědčí právo věcného břemene na budově. Autoři odborných publikací se dále shodují, že v ideálním případě bude mít smlouva o převodu vlastnictví nástavbové a vestavbové jednotky tři strany, kterými by měli být původní vlastník budovy jako převodce, bytové družstvo jako osoba oprávněná z věcného břemene a nabyvatel. Této myšlence odpovídá i úprava § 27 odst. 1 a 2 ZOVb, jež odkazuje na různá ustanovení § 23 a § 24 ZOVb. Ty upravují právní vztahy, v nichž významnou úlohu hraje právě bytové družstvo. Převodce jednotky je ve výběru osoby nabyvatele omezen, neboť musí postupovat obdobně podle § 23 ZOVb. Osobou nabyvatele tak může být pouze fyzická osoba, která je zároveň nájemcem nástavbové či vestavbové jednotky a členem bytového družstva.

Smlouva o převodu vlastnictví nástavbové a vestavbové jednotky musí jako jiné smlouvy o převodu vlastnictví jednotky dle § 6 ZOVb obsahovat obecné náležitosti podle ustanovení § 43 a násl. OZ, zvláštní náležitosti vyjmenované v § 6 odst. 1 ZOVb, a dále ještě speciální náležitosti podle § 24 odst. 6, 7 a 9 a § 26 ZOVb.

Obsahem smlouvy budou vzájemná práva a povinnosti mezi převodcem a nabyvatelem a mezi bytovým družstvem a nabyvatelem. Vlastník domu jako převodce smlouvou na nabyvatele převede stavební část jednotky a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku. Bytové družstvo převede na nabyvatele vnitřní vybavení bytu a upraví s ním právní vztahy podle § 24 odst. 6, 7 a 9 a § 26 ZOVb.

Nabyvatel jednotky je pak povinen splatit nesplacenou část úvěru poskytnutého bankou na výstavbu vestaveb a nástaveb bytovému družstvu, a to v rozsahu připadajícím na převáděnou jednotku (§24 odst. 6 ZOVB).

Dále ve smlouvě o převodu nástavbových a vestavbových jednotek musí nabyvatel a bytové družstvo upravit vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy a bytů, a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadajících na převáděnou jednotku (§ 24 odst. 7 ZOVB).

Nepůjde-li o převod jednotky do vlastnictví fyzické osoby - nájemce bytu, jehož nájemní vztah vznikl po splácení členského podílu tímto nájemcem nebo jeho právním předchůdcem, bude nabyvatel povinen uhradit bytovému družstvu částku státního příspěvku vypočteného podle § 26 odst. 6 ZOVB.

Vlastnictví k jednotce přejde na nabyvatele až po splnění jeho výše uvedených povinností. Zákon ale vůbec neřeší situaci, kdyby bytové družstvo odmítlo při uzavírání smlouvy o převodu vlastnictví jednotky poskytnout součinnost, anebo by odmítlo jednotlivá majetková vypořádání podle § 24 odst. 7 ZOVB. Jelikož ustanovení § 27 odst. 1 a 2 ZOVB jsou úpravou kogentní, nelze dle mého názoru bez součinnosti bytového družstva smlouvu o převodu nástavbové a vestavbové jednotky platně uzavřít.⁶⁶

Převodem nástavbové či vestavbové jednotky zároveň zaniká členství nabyvatele v bytovém družstvu bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku. Členství v družstvu nezanikne, pokud majetková účast nabyvatele v bytovém družstvu i po převodu dosahuje alespoň výše základního členského vkladu.

Odborná literatura není jednotná v otázce, kterou zákon opět výslovně neřeší, zda převody nástavbových a vestavbových jednotek mají být realizovány jako úplatné nebo bezplatné.

⁶⁶ Odchylný názor zastává T. Dvořák in pozn. č. 3, s. 286 a násl.

Ustanovení § 28 ZOVB odkazuje na obdobné ustanovení § 23 až § 27 ZOVB i pro převody bytů uvedených v § 27 odst. 1 ZOVB, u nichž jsou družstva oprávněna z věcného břemene vzniklého podle § 28d TransfZ. Jmenované ustanovení TransfZ pak v odst. 2 stanoví, že náhradou za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene je zhodnocení vlastníka domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru. Sporným se ukázalo, zda zhodnocení domu pořízením bytu, které je dle § 28d odst. 2 TransfZ náhradou za omezení vlastnického práva věcným břemenem, odpovídá celé hodnotě jednotky, jež má být převedena do vlastnictví nájemce, anebo toto odpovídá hodnotě nižší a vlastník by tak zřejmě měl mít při převodu vlastnictví jednotky právo na úplatu.

Nástavbové a vestavbové jednotky by, podle mého názoru, měly být převedeny bezplatně. Je nutno si uvědomit, že nabyvatel bytovému družstvu v nájemném stanoveném dle § 28d odst. 1 písm. c) TransfZ splácel v rámci plateb věcně usměrňovaného nájemného dlouhodobý investiční úvěr, popř. další investiční a provozní úvěry a úroky z nich. Dále je nabyvatel dle § 27 odst. 2 ZOVB povinen bytovému družstvu uhradit částku odpovídající nesplacenému úvěru od banky s příslušenstvím, který připadá na konkrétní byt. Hodnotu jednotky a náklady na její pořízení tedy v konečném důsledku nese nabyvatel nebo jeho právní předchůdce a částečně se na nich svým státním příspěvkem podílí stát. Pokud by převodce požadoval za převáděnou jednotku úplatu, dostal by plnění, aniž se na výstavbě nástavbových a vestavbových bytů jakkoli podílel. Dle autorů komentáře k ZOVB by měl nabyvatel převodci poskytnout alespoň částečnou protihodnotu za převod spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popř. na pozemku, protože na jejich vytvoření se finančně nepodílel (ty existovaly již před realizací nástavby či vestavby do původní budovy). Jiného názoru na věc je T. Dvořák, který zastává stanovisko, že při převodu vlastnictví nástavbových a vestavbových jednotek: „/...../ je převodce oprávněn za jednotku požadovat cenu, která může být tržní anebo snižená, může provést převod i bezplatně (k čemuž ovšem nemůže být donucován). Přitom ovšem nemůže požadovat žádné kompenzace toho, co vynaložil na údržbu budovy nebo jednotky, neboť udržoval svoji nemovitost, a stejně tak bytové družstvo ani nájemce nemohou – vzhledem k ust. § 151n odst. 3 OZ – požadovat žádnou kompenzaci toho, co vynaložili na údržbu

jednotky, ledaže se strany dohodly jinak“.⁶⁷ Můžeme jen doufat, že konečné vyřešení této otázky nám v budoucnu poskytne soudní judikatura nebo nová právní úprava.

III./6.2. Vklad do katastru nemovitostí

K nabytí vlastnického práva k jednotce je nezbytný vklad do katastru nemovitostí. To vyplývá z § 3 odst. 2 ZOVB ve spojení s § 133 odst. 2 OZ.

Katastrální úřad zahájí řízení o povolení vkladu na návrh účastníků smlouvy dle § 4 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále je „ZoZápN“). Místně příslušným je katastrální úřad, v jehož obvodu se nachází převáděná jednotka (§ 11 odst. 1 písm. b) SŘ). Návrh na zahájení řízení musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je určen, dále přesnou identifikaci účastníků řízení a označení práv, která mají být zapsána do katastru (tedy převod vlastnického práva k jednotce, převod spoluvlastnického podílu na společných částech domu a příp. i převod spoluvlastnického podílu na pozemku).

Přílohou návrhu musí dle § 4 odst. 4 ZoZápN být:

- listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie). V případě převodů družstevních jednotek jde o smlouvu o převodu vlastnictví jednotky. Smlouva se přikládá v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu o dva větším pro každý další katastrální úřad;
- plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem;
- výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) výpisu;
- listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny;

⁶⁷ Srovnej názory T. Dvořáka in pozn. č. 66

- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, tedy smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, pokud není sepsána v českém jazyce.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu dle § 5 odst. 1 ZoZápN ke dni podání návrhu nejprve zkoumá, zda:

- navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru nemovitostí;
- navrhovaný vklad je odůvodněný obsahem předložených listin;
- smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce je určitá a srozumitelná;
- smlouva je učiněna v předepsané formě;
- účastníci řízení (převodce) jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, tedy jednotkou, spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, příp. spoluvlastnickým podílem na pozemku;
- účastníci řízení nejsou omezeni právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se převáděné jednotky;
- k právnímu úkonu účastníka byl udělen souhlas dle zvláštního předpisu.

Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje. Po takovém rozhodnutí se provede zápis ve spise, a to s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Pokud podmínky vkladu splněny nebudou, katastrální úřad návrh na vklad zamítne.

Za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, platí správní poplatek ve výši 500,- Kč. Od poplatku jsou osvobozeny převody vlastnického práva podle §24 odst. 1 až 4 ZOVB.

III./7. Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Existence a vznik společenství vlastníků jednotek vychází v ustanovení § 9 ZOVB. Společenství je právnickou osobou tak, jak ji upravuje ustanovení §18 odst. 2 písm.d) OZ. Od okamžiku svého vzniku tak může společenství nabýt práv a povinností. Společenství však disponuje toliko tzv. speciální subjektivitou, tj. způsobilostí mít jen

taková práva a povinnosti, která jsou součástí jeho předmětu činnosti. Z toho plyne, že může nabývat a vlastnit i majetek (věci, práva, a majetkové hodnoty, včetně bytových či nebytových jednotek), ovšem pouze v souvislosti s výkonem správy, eventuelně s provozováním společných částí domu.

A právě v této otázce nastala v praxi řada problémů. Soudní judikatura připustila např. možnost, aby SVJ bylo vlastníkem pozemků, pokud slouží výlučně provozu domu resp. výlučně členům SVJ. Nepřipouští ovšem, aby takové pozemky sloužily k dosažení zisku SVJ (např. jejich nájem pro účely parkování). Důvodem k zajištění provozu domu není ale rozhodně tvrzení, že musí být zajištěn přístup do domu, který by jiný vlastník pozemku než SVJ (vlastník domu) mohl ztížit zákazem průchodu „přes jeho pozemek“. Takovou situaci řeší ve prospěch vlastníka budovy ust. § 151o v odst. 3 OZ možností, aby soud zřídil věcné břemeno. O svém majetku musí každé společenství vést řádné účetnictví.

Společenství musí bez dalšího respektovat zákonem stanovené daňové povinnosti, jako je povinnost registrační, povinnost podat daňové přiznání a podobně. Do data 31.12.2001 bylo právně sporné, zda se SVJ mohou stát vlastníky nemovitostí, když v tomto směru nejde o výkon práv a povinností spojených se správou domu nebo s provozem společných částí domu. Po tomto datu je nabývání vlastnického práva ze strany společenství k nemovitému majetku silně omezeno, když platná právní úprava ve svých důsledcích prakticky vylučuje nabytí nemovitostí. Zákonem aprobovanou výjimkou je nabývání jednotek sloužících k výkonu správy. Zákon neukládá SVJ žádné sankce za nesplnění povinností, což nicméně neznamená, že příslušné sankce nemohou být upraveny, respektive vyplývat z jiných právních předpisů (např. zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, v platném znění). Rozpor právního úkonu SVJ o nabytí nemovitosti do vlastnictví SVJ s omezenou právní subjektivitou dle ZOVB se ale výrazně projeví v tom, že vklad odmítne zapsat Katastrální úřad do katastru nemovitostí.

Charakteristika společenství vlastníků jako právnické osoby se podává vymezením předmětu činnosti, jehož pomocí je určen rozsah způsobilosti k právům a povinnostem i rozsah způsobilosti k právním úkonům. Společenství vlastníků může

kromě správy domu vykonávat i činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným osobám. Takovou činností může být např. provoz kotelny.

Lze dovodit, že odborné činnosti, ke kterým nemá dostatek schopností, může společenství vlastníků zadávat jiným subjektům. Vytvoření právnické osoby je někdy považováno se strany bytových družstev jako konkurence. V této souvislosti je totiž třeba si uvědomit, že společenství vlastníků, byť jako právnické osoby, nemohou nahradit roli bytového družstva jako vlastníka některých jednotek v domě, ale ani jako profesionálního správce domu, protože k tomu povětšinou nemají a ani mít nemohou téměř žádný odborný aparát a jsou příliš malá na to, aby je zřizovala. Společenství vlastníků vznikne toliko za zákonem stanovených podmínek, konkrétně uvedených v ustanovení § 9 odst. 3 ZOVB. Zákon vychází z předpokladů, že do určitého počtu jednotek a do určitého počtu spoluvlastníků domu lze zachovat dosavadní přístup k určení správce. Ve smyslu citovaného ustanovení společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Podmínky pro vznik společenství tak stanoví průnik dvou zásad, spočívajících v tom, že společenství nikdy nevznikne v domě se dvěma až čtyřmi jednotkami (bez ohledu na počet vlastníků jednotek, společenství nevznikne ani v domě s více než pěti jednotkami, budou-li ve vlastnictví pouze dvou vlastníků). Jedná se o obecný princip, ze kterého zákon výslovně stanoví výjimku pro bytová družstva. Privilegium bytových družstev vykonávajících funkci správce podle dosavadních předpisů se projeví odložením vzniku společenství (§ 9 odst. 3 ZOVB), a to nejen stanovením věcných předpokladů, ale i časových (až k prvnímu dni následujícího kalendářního měsíce). Do doby vzniku společenství platí pro bytové družstvo, ale i pro ostatní vlastníky jednotek, pravidla stanovená zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 5, 6 ZOVB je členství ve společenství věcně-právně spojeno s vlastnickým právem k jednotce. Z tohoto důvodu je i logické společné členství podílových spoluvlastníků a manželů v postavení společných majitelů. S ohledem na podmínky vzniku členství je možno rozlišit vznik členství současně se vznikem společenství a vznik členství v průběhu existence společenství, tedy v souvislosti s nabytím vlastnického práva k jednotce. S převodem nebo přechodem vlastnického práva je spojena oznamovací povinnost stanovená v ustanovení § 20 odst. 4 ZOVB.

III./7.1. Orgány SVJ

Vytváření orgánů je typickým projevem vzniku a samotné existence právnické osoby. Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 7 ZOVB jsou tyto orgány určeny jednak obligatorně, jednak fakultativně. Do první skupiny náleží "shromáždění vlastníků" jako nejvyšší orgán a "výbor společenství" jako výkonný orgán, jehož funkci může vykonávat rovněž pověřený vlastník (to je vlastník jednotky, kterého pověří výkonem funkce shromáždění v případě, že není zvolen výbor). Jak výbor společenství, tak i pověřený vlastník mají podle ustanovení § 9 odst. 13 ZOVB postavení statutárního orgánu. Orgán společenství, jehož existence je stanovena ZOVB fakultativně, se vytváří v závislosti na rozhodnutí členů společenství (jedná se např. o kontrolní orgán v různé podobě).

Jak již bylo uvedeno, shromáždění je nejvyšším orgánem SVJ, jehož první schůze, kterou svolá původní vlastník budovy, se musí konat nejdéle do šedesáti dnů po vzniku společenství.

Případné porušení povinnosti uskutečnit první schůzi shromáždění vlastníků ve stanovené lhůtě od vzniku společenství (nejen podle odst. 3, ale též podle odst. 4 ustanovení § 9 ZOVB) zákon nikterak nesankcionuje. Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 9 ZOVB však platí, že nesejde-li se shromáždění k volbě orgánu společenství, plní funkci orgánu společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Zákon předepisuje minimální povinný program schůze. V zájmu právní jistoty je stanovena kvalifikovaná forma zápisu o průběhu některých schůzí, jimž je přikládána zvláštní důležitost. Po datu 31.12.2001 je účast notáře a forma notářského zápisu předepsána toliko pro první schůzi shromáždění vlastníků.

Zákon ve svém ustanovení § 9 odst. 10 počítá rovněž s možnou alternativou neschválení vlastních stanov společenství. Pro tento případ se stanoví, že činnost společenství a právní vztahy mezi členy se řídí dle vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nař.vl. 151/2006 Sb. Druhá věta citovaného zákonného ustanovení náleží systematicky do odst. 9. Její důsledky však

vyvolávají řadu pochybností, zejména pak pokud jde o úlohu družstva plnicího funkci orgánů společenství.

Tato úprava vyvolává řadu otázek. Především je nutno si uvědomit, že zde jde o důsledky stavu upraveného v § 9 odst. 4 ZOVB. Jestliže bytové družstvo bylo vlastníkem domu popř. bylo družstvem vyčleněným (§ 29 cit.zákona, nikoli ale podle § 49 zák.č. 176/1990 Sb.) mělo charakter družstva SBD nebo LBD a plnilo povinnosti správce podle §9 zákona o vlastnictví bytů platného přede dnem účinnosti tohoto zákona (před 1.7. 2000) dochází ke vzniku SVJ jako právního subjektu až později a za jiných podmínek! V tom případě (podle § 9 odst. 10, věta druhá ZOVB) plní funkci orgánů SVJ toto družstvo, a to až do doby, kdy budou orgány SVJ zvoleny.

Naskýtá se první otázka, zda platí tato substituce pro všechny orgány společenství nebo jen pro statutární orgán.

Gramatickým výkladem ust. § 9 odst. 10, věta druhá ZOVB lze dospět k závěru, že se to týká jak shromáždění vlastníků jednotek, tak i výboru SVJ („plní funkci orgánů“). Mnohem důležitější ale je , které orgány družstva tuto funkci plní.

Podle mého názoru to mohou být pouze ty orgány družstva, které působí v domě, který tomuto režimu podléhá (např. členská schůze a výbor samosprávy družstva, které má více než jeden dům), protože jde o dům ve smyslu ZOVB bude se i hlasování na členské schůzi domu řídit nikoli ust. ObchZ., ale podle § 11 ZOVB.

V tomto případě by se takové orgány družstva měly řídit i dalšími ustanoveními ZOVB. Tento názor může být ale zpochybněn tím, že SVJ dosud nevzniklo. Z pohledu principu rovnosti občanů podle čl. 1 LZPS lze spíše akceptovat názor o aplikaci ZOVB.

K platnosti zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je podle ustanovení § 9 odst. 12 ZOVB zapotřebí, aby na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Pro zvolení člena výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků. Při hlasování je

rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Základním dokumentem společenství vlastníků jednotek jsou stanovy, jejichž minimální povinný obsah je vymezen ustanovením § 9 odst. 14 ZOVb. Účel společenství vlastníků předurčuje způsob jeho zániku, a to zánikem bytového vlastnictví. Zákon vůbec neřeší situaci, kdy odpadnou podmínky vyžadované pro vznik členství, tj. když dojde ke snížení počtu vlastníků jednotek na dvě osoby, eventuálně stavební úpravou se sníží počet jednotek v domě na dvě.

Ustanovení § 9a odst. 1 ZOVb zakotvuje omezenou působnost SVJ k právním úkonům. Zákon s účinností od 31.12. 2001 výslovně, byť demonstrativním způsobem, uvádí právní úkony, které může společenství činit. Konkrétně se jedná o uzavírání příslušných smluv, které vedou ke vzniku závazkových vztahů. Tyto úkony uzavírá společenství svým jménem, práva a povinnosti vznikají přímo jemu, nese také plnou majetkovou odpovědnost, což znamená, že za nesplnění svých závazků společenství odpovídá celým svým majetkem, jinak nastupuje ručení vlastníků jednotek ve smyslu ustanovení § 13 odst. 7 ZOVb. V těchto případech ovšem nemůže vystupovat SVJ jako právní subjekt podle § 9 odst. 4 ZOVb, neboť SVJ zde nevzniká. Podle mého názoru by proto nepřicházelo v úvahu ručení podle § 13 odst. 7 ZOVb; člen by neručil vůbec (§222 odst. 2 ObchZ).

Ustanovením § 9a odst. 3 ZOVb získává společenství vlastníků aktivní legitimaci pro vymáhání pohledávek vůči vlastníků jednotek, kteří neplní své povinnosti uložené jim v ustanovení § 13 odst. 1, 2 a 4 a v ustanovení § 15 odst. 1 a 2 ZOVb. Podle důvodové zprávy k návrhu příslušné novely zákona totiž některé soudy ve své rozhodovací praxi vycházely ze závěrů, že v takových případech šlo o zajištění pohledávek oprávněných vlastníků, tedy nikoliv pohledávek společenství vlastníků, jako právnické osoby. Z toho pak soudy dále dovozovaly, že pokud společenství jako právnická osoba podle předchozího znění zákona bylo vůbec oprávněno vymáhat jakékoliv pohledávky na jednotlivých vlastnících, nemohlo patrně využít tohoto zajištění, které se vztahovalo a nadále vztahuje pouze na pravomocně přisouzené pohledávky vlastníků jednotek, nikoliv společenství. Současné znění tohoto zákonného ustanovení jednoznačně zjednodušuje případné soudní spory, neboť na straně žalobce bude vystupovat jen jediný subjekt, nikoliv soubor vlastníků jednotek, aniž by byla celková pohledávka rozpočítávána.

Dnem 31.12.2001 byl založen zvláštní rejstřík společenství vlastníků jednotek. Tyto rejstříky vedou krajské soudy ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) o.s.ř. Byt. Zákonem (§ 10 odst. 1 ZOVB) určený rozsah zapisovaných údajů je kogentní; konkrétně se zapisuje název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo, den vzniku společenství, orgány společenství a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka. Zde je určitá nepřesnost zákona, neboť orgánem je i shromáždění vlastníků, které ovšem zapsat vůbec nelze.

Podle § 10 odst. 4 ZOVB „platí pro rejstřík, jeho vedení a řízení ve věcech rejstříku obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se na obchodní rejstřík“. Obdobně se proto použije i vyhl. 250/2005 Sb. o závazných formulářích na podávání návrhů na zápis do obchodního rejstříku.

Ve svém ustanovení § 11 odst. 1 ZOVB ukládá povinnost, aby společenství alespoň jednou ročně uskutečnilo shromáždění jako nejvyšší orgán společenství. Podnět k jejímu svolání může dát statutární orgán nebo kvalifikovaný počet vlastníků, tedy vlastníků, kteří disponují alespoň jednou čtvrtinou hlasů.

Jako podmínku usnášení schopnosti shromáždění zákon stanoví přítomnost vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. Při rozhodování členů společenství jsou důležitá pravidla pro hlasování. Hlasy členů mají různou váhu, respektive odpovídají velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Při přijímání rozhodnutí společenství může nastat situace, s ohledem na předepsaný počet hlasů při usnesení, že o některé otázce nebude možno rozhodnout. Pravidla pro řešení takového případu jsou obdobná jako při rozhodování podílových spoluvlastníků ve smyslu §139 odst. 2 a 3 OZ.

Pro vymezené případy ve smyslu ustanovení § 11 odst. 4 a 5 ZOVB je stanovena kvalifikovaná většina, která je počítána podle váhy hlasů, nikoliv hlav. Ustanovením § 11 odst. 5 ZOVB je při přijímání rozhodnutí o závažných otázkách předepsána jednomyslnost, respektive souhlas všech vlastníků jednotek. Dvě z nich jsou specifikována použitými pojmy - změna účelu užívání stavby (nebo její části např. nebytového prostoru resp. místnosti) podle § 126 a § 2 odst. 4 zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon a změna stavby podle § 2 odst. 5 stavebního zákona. V těchto

případech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. Naopak věta druhá § 11 odst. 5 ZOVB přináší v praxi značnou rozdílnost výkladu. Protože v tomto ust. není uvedeno slovo $\frac{3}{4}$ většina hlasů, dovozuje se, že se bude hlasovat podle zásady, že 1 vlastník má 1 hlas. Dle mého názoru je však nutné hlasovat podle obecné zásady v §11 odst. 2 a 3 ZOVB, tedy podle váhy hlasů.⁶⁸

Z právních úkonů, týkajících se společné věci, jsou vlastníci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Společnou věcí je přitom nutno rozumět jak dům, tak i jeho společné části (§ 12 ZOVB). Společnou věcí však nejsou jednotky, i když jsou stavebně technicky součástí domu, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

Zákon rovněž upřesňuje rozsah práv a povinností vlastníků jednotek. Práva a povinnosti musí vycházet z obecného pojetí vlastnického práva ve smyslu tzv. vlastnické třídy, tedy práva mít věc ve své faktické moci, užívat ji, přisvojovat si její plody a nakládat s ní. Tato práva a povinnosti jsou však modifikována vzhledem k povaze jednotky jako součástí domu. Specifikaci práv a povinností obsahuje zejména ustanovení § 13 a násl. ZOVB.

III./7.2. Závěr ke kapitole III. Legislativní návrhy na novou úpravu převodů vlastnictví bytů a nebytových prostor

Problematika pojednaná v kap. III. má řadu nejasností, které jsou důsledkem velice rámcové úpravy v zákoně. Judikatura postupuje velice pomalu, takže výklad zákona je stále ponechán v rukách předkladatele Ministerstva pro místní rozvoj a názorům různých autorů, které sice publikují, ale které se nemusí ztotožnit s později vysloveným právním posouzením (např. otázka výkladu pojmu „společná část domu“ Nejvyšším správním soudem nebo otázka hlasování v případě § 11 odst. 5, věta druhá ZOVB).

⁶⁸ Správnost tohoto názoru potvrdilo i usnesení VS v Praze sp.zn. 11 Cmo 303/08 ze dne 22.1. 2009 (bude publikováno v Právních rozhledech). VS zdůraznil, že v tomto případě je způsob hlasování nutno posuzovat i z hlediska ručení, které je založeno výlučně na výši podílu vlastníka na společných částech domu.

Dle mého názoru je v současné době, kdy stále platí zák. č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, pro praxi potřeba co nejvíce informací o judikátech těchto věcí se týkajících.

Co říci k návrhům nového zákona o vlastnictví bytů. Před volbami v roce 2006 se dostal do 1. čtení PS Parlamentu vládní návrh nového zákona z r. 2005. Protože ale skončilo funkční období PS Parlamentu, nebylo projednání dokončeno.

Legislativní rada vlády další dva návrhy projednala, ale vzhledem k podstatným nedostatkům (např. rozpor s ústavním pořádkem) doporučila, aby je předkladatel z projednání ve vládě stáhl. To se také stalo.⁶⁹

Poslední návrh zákona z března 2009 Legislativní rada vlády vůbec neprojednala a tudíž návrh neprojednala ani vláda.

O nedostacích předchozích dvou návrhů jsem se informovala v článcích J. Oehma v Právním zpravodaji.⁷⁰ K prvému návrhu se vztahují články "Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů" a "Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů." Druhý návrh je předmětem kritiky v článku "Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů."

Po seznámení se s posledním návrhem ze 4.3. 2009 musím vyjádřit své pochybnosti o kvalitě tohoto návrhu.

Na poslední chvíli před odevzdáním práce jsem se dozvěděla a obstarala si poslanecký návrh poslanců Horníkové a Bürgermeistersa z 12.5. 2009 na novelizaci ZOVB.⁷¹ Ani tento návrh ale nepovažuji za kvalitní.

⁶⁹ Návrhy projednala LRV dne 24.1. 2008 a dne 2.10. 2008.

⁷⁰ Viz. J. Oehm: Právní zpravodaj č. 3 a 4/2008; Právní zpravodaj č. 11/2008

⁷¹ Jde o tisk PS Parlamentu č. 843

Z Á V Ě R

Cílem této práce bylo pokud možno uceleně nahlédnout do problematiky převodů bytů z vlastnictví bytových družstev na jejich členy. Práce se zaměřuje především na současnou právní úpravu. Pro objasnění některých pojmů či vztahů stávající úpravy jsem provedla malý exkurz i do legislativních ustanovení, která byla již novelizována.

Jsem si vědoma toho, že tato práce rozhodně neobsáhla všechny otázky týkající se nájmu družstevních bytů a převodů vlastnictví družstevních jednotek. Pozornost by si jistě zasloužily i daňové aspekty celé problematiky, popřípadě i rozbor právních vztahů převodů družstevních jednotek v rámci konkurzního a insolvenčního řízení. S ohledem na předepsaný rozsah práce však tyto nakonec do práce zahrnuty nebyly.

Po důsledném studiu dané problematiky nezbyvá než konstatovat, že stávající právní úprava zejména převodů vlastnictví družstevních jednotek je nejasná a nepřehledná. Obsahuje navíc mnoho dalších, toliko odkazových ustanovení, což celou věc dále více znepréhledňuje. Skrývá v sobě řadu nevyřešených otázek, z nichž mnohé z nich nejsou, ke škodě věci, zákonem vůbec řešeny. Dochází tak k nežádoucímu jevu tzv. mezer v zákoně. Z tohoto důvodu bylo Ministerstvem pro místní rozvoj postupně vypracováno několik návrhů nového zákona o vlastnictví bytů (nZOVb). V otázce převodů bytů z vlastnictví bytových družstev na jejich členy je v nZOVb v přechodných ustanoveních, navrženo postupovat u povinných bezplatných převodů podle dosavadních předpisů o vlastnictví bytů avšak s doplněním, že výzvou uplatněné právo na uzavření smlouvy se nepromlčuje. I nadále by měl zůstat v platnosti čl. II "Přechodná ustanovení první části zákona č. 103/2000 Sb." (až na omezení, že se právo na převod bytu promlčí v roce 2010); nZOVb tedy novou úpravu převodů vlastnictví družstevních jednotek neobsahuje a celé problematice se spíše vyhýbá.

S politováním pak musím uvést, že tuto práci končím s trochu skeptickým pohledem na současnou i připravovanou zákonnou úpravu převodů bytů z vlastnictví bytových družstev na jejich členy. Můžeme jen doufat, že návrh dalšího zákona o vlastnictví bytů, přinese do této oblasti oproti původnímu znění, vypracovanému Ministerstvem pro místní rozvoj, podstatnější změny a v konečné podobě do budoucna

přispěje k větší právní jistotě nejen ve vztazích mezi bytovými družstvy a jejich členy – nájemci družstevních bytů, ale i v postavení společenství vlastníků jednotek. Při zpracování nového zákona bude nutno vycházet z již vládou schváleného nového občanského zákoníku, jako základní soukromoprávní normy.

Seznam použité literatury

Komentáře:

- Obchodní zákoník, komentář: Štenglová, Plíva, Tomsa; nakl. C.H.Beck, 12. vydání, 2009
- Komentář k obchodnímu zákoníku: Pelikánová, II. díl, nakl. Linde Praha a.s., 1995
- Velký komentář k občanskému zákoníku: Švestka a kol., nakl. C.H.Beck, 1. vydání, 2008
- Komentář k zákonu o vlastnictví bytů: Fiala, Novotný, Oehm, Horák, nakl. C.H.Beck, 3. vydání, 2005

Publikace a články:

- Obchodní právo – učebnice, Pelikánová a kol., I. díl, nakl. Codex Bohemia, II. vydání, 1998
- Občanské právo hmotné – učebnice, Codex Bohemia
- Římalová, Holejšovský: Družstva, nakl. C.H.Beck, 2. vydání, 1999
- Helešic: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás; Ediční středisko PF UK Praha, 1997
- Oehm: Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev; AUC Iuridica 2/1998
- Vlastnictví a nájem bytu: J. Fiala, V. Korecká, Vl. Kurka, Linde Praha a.s., 2. vydání, 2005
- Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, komentář; Lišková, Liška; nakl. C.H.Beck, 3. vydání, 2005
- Občanské právo procesní – učebnice: A. Winterová a kol., Linde Praha, 1999
- Pražák: Společenství vlastníků jednotek, nakl. Linde, 2006, 2. vydání
- Suchánek: Společenství vlastníků jednotek, Prospektrum, 2001
- T. Dvořák: Družstevní právo, C.H.Beck, 3. vydání, 2006
- T. Dvořák: články v č. 1 a 2/2002 a v č. 1/2003, Boulettin advokacie
- T. Dvořák: Stanovy družstva, Ad Notam č. 5/2002
- T. Dvořák: Třetí zastavení nad judikaturou v oblasti (nejen) družstev, Soudní rozhledy č. 2/2005
- V. Beránek: Poznámka ke členství v bytovém družstvu, Ad Notam č. 4/2005, str. 140

- T. Dvořák: Tři poznámky ke třem článkům, Ad Notam č. 5/2005, str. 172-173
- J. Suchánek: Družstva a obch. zákoník, Právník č. 8, 1992
- Mgr. Petr Holý: Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev, Soudní rozhledy č. 12/2003, str. 409
- T. Dvořák: Tři úvahy k judikatuře v oblasti byt. družstev, Soudní rozhledy č. 1/2003, str. 1-5
- Tomáš Dvořák: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, nakl. Praha ASPI a.s., 2007
- T. Dvořák: Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní; in „Pocta Miloši Tomsovi k 80. narozeninám“, Plzeň – Aleš Čeněk, 2006, str. 125 a násl.
- Fr. Helešic: Evropské družstvo, vydala Družstevní asociace ČR, Praha 2004
- Fr. Helešic: Obecné otázky evropského a českého družstevního práva, vydala Družstevní asociace ČR, Praha, 2005
- M. Zuklínová: Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník č. 5, 1979
- J. Holejšovský, M. Neplechová, K. Olivová: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, IFEC 2003
- T. Dvořák: Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí, Právní fórum, 2004, č. 1
- T. Dvořák: Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda, Právní rozhledy, č. 18/2007, str. 669 – 674
- J. Oehm: Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 3/2008, s. 14-17
- J. Oehm: Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 4/2008, s. 13 a 14
- M. Pekárek: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty, Masarykova univerzita, Brno, 1999
- J. Salač: Quo vadis nájemné z nedružstevních bytů, AUC Iuridica č. 1/2008, s. 195 – 197
- J. Oehm: K problematice některých ustanovení zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k novému stavebnímu zákonu, Bulletin Stavební právo, č. 1/2008, s. 29 – 36
- Holejšovský, Neplechová, Olivová: Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, Aleš Čeněk, Plzeň, 2008
- Pelikánová, Černá a kol.: Obchodní právo, II. díl, Praha, ASPI, a.s., 2006
- Bárta J.: Převod družstevního bytu v konfrontaci platné právní úpravy a judikatury, Právní rozhledy 2004, č. 19, s. 717 – 723

- Dvořák T.: Některé otázky převodů bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců – členů bytových družstev, Právní rozhledy 2002, č. 6, str. 277 – 281
- Dvořák T.: Jít ke kořenům problémů, Právní rádce 2000, č. 5, str. 27 – 30
- Dvořák T.: Několik poznámek do diskuse o připravované právní úpravě družstev v obch. zákonu. Obchodní právo 2003, č. 7-8, str. 47-52
- Dvořák T.: Řešení právních vztahů k družstevním nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob. Ad Notam 2007, č. 4, str. 97 – 103
- Dvořák T.: Další úvahy k judikatuře v oblasti družstev, Soudní rozhledy 2003, č. 12, str. 405 – 409
- Dvořák T.: K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu, Ad Notam 2007, č. 2, str. 33 – 43
- Dvořák T.: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev, Bulletin advokacie 2003, č. 2, str. 28 – 31
- Dvořák T.: Neplatnost usnesení členské schůze družstva, Právní rozhledy 2002, č. 2, str. 68 – 76
- Dvořák T.: Rozdělení družstva, Právní rozhledy 2006 č. 4, str. 123 – 131
- Dvořák T.: Stanovy družstva, Ad Notam 2002, č. 5, str. 97 – 105
- Dvořák T.: O členské schůzi družstva, Právní rozhledy 2004, č. 19, 706 – 712
- Dvořák T.: Některé otázky hospodaření bytových družstev, Právní fórum 2007, č. 6, str. 218 – 231
- Dvořák T.: Třetí zastavení nad judikaturou (nejen) družstev, Soudní rozhledy 2005, č. 2, str. 41 – 45
- Helešic F.: Novela obch. zákoníku a stanovy družstva, Obchodní právo 2001, č. 9, str. 2 - 13
- Helešic F.: Stát a družstva (k možnosti usměrňování družstev státem), Právník 2007, č. 5, str. 527 – 540
- Helešic F.: Má být kontrola družstev legislativně zajištěna? Právník 2004, č. 2, str. 201 – 207
- Helešic F.: K právní úpravě družstevnictví – úvahy de lege ferenda, Právník 1999, č. 5, str. 421 – 439
- Helešic F.: K zákonné úpravě družstev po velké novele obchodního zákoníku, Právník 2002, č. 1, str. 96 – 106
- Helešic F.: K systemizaci právní úpravy družstev, Právní rozhledy 1997, č. 1, str. 1 – 3
- Helešic F.: Ke stanovám Evropského družstva, Obchodní právo 2004, č. 2, str. 32 – 44

- Helešic F.: K promítnutí nařízení o stanovách evropského družstva do našeho právního řádu (obecná východiska), Právník 2006, č. 7, str. 804 – 814
- Chalupa L.: Vyloučení člena z bytového družstva, Právní rádce 2004, č. 2, str. 19 – 21
- Korecká V., Průchová I., Pokorná J.: K některým otázkám majetkové účasti člena družstva na podnikání družstva, Právo a podnikání 1994, č. 6, str. 7 – 13
- Suchánek J.: Družstva a obchodní zákoník, Právník 1992, č. 8, str. 712 – 729
- Suchánek J.: K zákonné úpravě vztahů v družstevnictví, Právník 1991, č. 9, str. 798 – 811
- Suchánek J.: K právní úpravě členských podílů družstevníků, Právník 1991, č. 11, str. 1016 – 1033
- Suchánek J.: Zákonná úprava družstevnictví po rozpadu federace, Právník 1994, č. 3, str. 237 – 247
- Oehm J.: Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu, Právní fórum 2008, č. 10, str. 410 – 415
- Dvořák T.: Smlouva o převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru – základní otázky, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha ASPI 2008, str. 90 – 104
- Oehm J.: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha ASPI 2008, str. 228 – 248
- Oehm J.: Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj 11/2008, s. 10 – 13
- Dvořák T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: nakl.C.H.Beck, 2009

Resumé

Předložená rigorozní práce zpracovává značně obsáhlé téma ve třech kapitolách na 128 stranách vlastního textu. Téma je nejen velice zajímavé, ale též vysoce aktuální.

V první kapitole se zabývám společnými, v podstatě základními otázkami nájmu a převodu vlastnictví družstevního bytu. Základními instituty jsou "pojem bytového družstva" a jeho typy, dále "členství" v bytovém družstvu a konečně pojem "družstevní byt."

V druhé kapitole se věnuji problémům, které jsou spojeny s "nájemem družstevního bytu."

Ve třetí kapitole podrobuji zkoumání otázky "převodu vlastnictví družstevních bytů." Zvláštní pozornost věnuji nedostatkům úpravy právního subjektu "společenství vlastníků jednotek."

V práci se vyjadřuji zejména k názorům, které vyplývají z judikátů soudů (např. zásadní nesouhlas s posuzováním dopadů převodů práv a povinností v bytovém družstvu ve vztahu k nájmu družstevního bytu.

V závěrečném bodu III./7.2 vyjadřuji své výhrady k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů.

Následuje obsáhlý soupis použité literatury.

Summary

The submitted intensive work consists of an extensively processed subject matter in three chapters and 128-pages of my writing. The contents of which is not only extremely interesting, but also very up-to-date.

In the first chapter, I address the subject of companies, essentially detailing the basic questions of lease and transfer of proprietary of cooperative housing. Basic body of laws are “concepts of housing cooperatives” and their types, furthermore “membership” in a housing cooperative and finally concepts of “cooperative housing.”

In the second chapter, I examine problems that are associated with the “lease of cooperative housing.”

In the third chapter, I investigate the details concerning the “transfer of proprietary cooperative housing.” Special attention is given to the lack of legislation on the subject of “housing unit proprietor associations.”

In the work I comment primarily on the consequences of the opinions of the judicial court (for example fundamental disagreement with the impact of the assessment of transfer rights and responsibilities of a housing cooperative in relationship to the lease of a cooperative unit.)

In the final article III./7.2, I express my reservations to proposed new legislation on proprietary housing.

The following list contains reference literature.

Seznam klíčových slov

List of key words

- 1) Bytové družstvo
Housing co-operative

- 2) Nájem družstevního bytu
Rental of cooperative flat

- 3) Převod vlastnictví družstevního bytu
Transfer of ownership of cooperative flat

