

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

Zuzana Strouhalová Javorková

Převody vlastnictví družstevních bytů
na jejich členy

Transfers of ownership of flats from the cooperative to its members

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Ivanka Štenglová

Katedra: obchodního práva

Datum uzavření rukopisu: 30. 3. 2014

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně,
všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a že práce nebyla
použita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne

Podpis

Ráda bych tímto poděkovala JUDr. Jaroslavu Oehmovi (in memoriam)
a Doc. JUDr. Ivance Štenglové za poskytnuté konzultace a rady v průběhu zpracování
této diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	1
1. Historický vývoj bytového družstevnictví.....	3
1. 1 Vývoj do roku 1945.....	3
1. 2 Vývoj po roce 1945.....	4
1. 3 Vývoj po roce 1989.....	6
1. 4 Problematika družstevních nástavbových bytů na budovách ve vlastnictví třetích osob.....	8
1. 5 Vztahy k pozemkům užívaných bytovým družstvem.....	10
2. Prameny práva.....	12
2. 1 Přejícná ustanovení.....	14
3. Subjekty převodů.....	16
3. 1 Bytové družstvo.....	16
3. 1. 1 Dělení bytových družstev.....	17
3. 1. 2 Převádějícní bytové družstvo.....	19
3. 2 Člen bytového družstva.....	20
3. 2. 1 Právnícké osoby.....	20
3. 2. 2 Fyzické osoby.....	20
3. 2. 2. 1 Vznik členství.....	21
3. 2. 2. 2 Nabytí členství manželů.....	22
3. 2. 2. 3 Přechod členských práv děděním.....	23
3. 2. 2. 4 Nabytí členských práv převodem.....	24
3. 2. 2. 5 Vkladová povinnost člena bytového družstva.....	25
3. 2. 2. 6 Oprávněný člen.....	25

4. Družstevní byt jako předmět převodu.....	25
4. 1 Příslušenství.....	28
4. 2 Společné části domu.....	28
5. Zákonná ochrana členů – nájemců.....	30
6. Převody družstevních bytů.....	31
6. 1 Prohlášení vlastníka budovy.....	32
6. 2 Dobrovolné převody družstevních bytů.....	35
6. 3 Podmínky převodu družstevních bytů podle zákona 311/2013 Sb.....	37
6. 3. 1 Družstevní byty SBD pořízené formou nástaveb a vestaveb.....	41
6. 4 Povinné převody družstevních bytů.....	43
6. 4. 1 Výzva k převodu.....	45
6. 4. 2 Právní nárok právnických osob – nájemců na převod.....	46
6. 4. 3 lhůta pro realizaci převodu.....	47
7. Důsledky převodu.....	49
Závěr.....	50
Abstrakt.....	51
Abstract.....	52
Seznam použité literatury.....	53
Odborné knihy.....	53
Odborné články.....	55
Judikatura.....	56
Internetové zdroje.....	56
Seznam použitých zkratk.....	57
Klíčová slova.....	58

Úvod

Tématem diplomové práce jsou převody vlastnického práva k družstevním bytům na členy bytového družstva. S tématem převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví se jistě v dnešní době alespoň okrajově setkalo mnoho lidí. Vždyť stačí otevřít noviny, časopisy nebo internet a nahlédnout do oddělení inzerce popř. kliknout na jakoukoliv realitní kancelář, jejíž reklama na nás vykoukne při surfování internetem. Okamžitě spatříme množství inzerátů hlásajících: „Převod do OV možný“, „DB před převodem do OV“, „DB se splacenou anuitou“ apod. Troufám si tedy tvrdit, že pojem družstevního bytu zná úplně každý. Převody družstevních bytů vlastnictví členů bytových družstev lze proto považovat za stále aktuální téma. Nejen proto, že mnoho lidí již takovou přeměnou vlastnických poměrů prošlo osobně, ale stále ještě existují nároky členů bytových družstev na majetkové vypořádání v rámci transformace družstev. Někdo může podstupovat převod do osobního vlastnictví i proto, že se rozhodne uvést faktický stav pokojného užívání bytové jednotky (pocitově blízký vlastnictví) jako člen družstva do souladu s právním stavem, kdy se opravdu stane vlastníkem této jednotky. Někoho mohou vést spekulativní důvody, kdy převod členských práv je obvykle levnější než převod vlastnického práva. Následným převodem vlastnického práva z bytového družstva do osobního vlastnictví tohoto člena pak tento získává do svého vlastnictví jednotku, jejíž cena je vyšší. Dalším faktorem, který má vliv na uskutečňované převody je nedůvěra lidí v družstva, která je převážně ještě reliktem doby nedávno minulé, kdy byl princip družstevnictví zcela potlačen socialistickou vizí fungování společnosti. Nucené spojování SBD znamenalo odcizení členů od vedení a zaměstnanců SBD. Cílem této práce není postihnout materii družstevního nebo bytového práva. Zabývá se vybranými otázkami převodu družstevních bytů do vlastnictví jeho členů. Práce se snaží postihnout otázky spojené s převody družstevního vlastnictví, zejména s ohledem na specifické aspekty, které tyto převody charakterizují a doprovází. Práce je rozdělena do sedmi kapitol. Družstevnictví prošlo za posledních 150 bouřlivým vývojem, proto v kapitole první nastiňují základní etapy historického vývoje bytového družstevnictví. Tento historický nástin, zejména období po roce 1945, má význam i z hlediska používání jednotlivých pojmů v dalších kapitolách práce a je důležitý i proto, že vývoj po tomto období ve značné míře ovlivňuje majetkové poměry dodnes. Přehled právních pramenů, v nichž je problematika převodů vlastnického práva

k družstevním bytům a které se jí dotýkají je uveden v kapitole druhé. Nejedná se o úplný výčet. Zmiňuji jen ty nejdůležitější z pohledu vlastnictví bytů a práv a povinnosti souvisejících s jejich převodem, řeším vztah nové právní úpravy a původní.

Ve třetí kapitole podrobně charakterizují jednotlivé subjekty tohoto soukromoprávního vztahu. Velkou část věnuji osobě člena – nájemce bytového družstva, jeho členství v bytovém družstvu. V této kapitole poukazuji na úpravu některých těchto pojmů v předchozí právní úpravě a té současné.

Lidé často nevnímají rozdíl mezi pojmy byt v osobním vlastnictví a družstevní byt. Mají někdy zkreslené představy, co to znamená, když si „koupí“ družstevní byt. Vymezení pojmu družstevní byt je obsahem čtvrté kapitoly. Opět porovnávám jeho právní úpravu jednak v předchozí, tak té současné, uvádím definiční znaky družstevního bytu.

Vlastníkem budovy s bytovými jednotkami je bytové družstvo a jako vlastník může také disponovat předmětem svého vlastnictví. Je proto na místě zákonné omezení dispozice s vlastnickým právem a ochrana člena – nájemce toho bytového družstva, který by jinak byl ve velmi nejistém postavení. Tím se zabývá kapitola pátá.

K tomu, aby mohlo bytové družstvo převést vlastnické právo na své členy, je potřeba, aby byly splněny některé zákonné náležitosti. Dům s byty musí být rozdělen na dům s jednotlivými bytovými jednotkami. Bez tohoto rozdělení není možné vlastnické právo převést. V některých případech musí oprávněný člen – nájemce bytového družstva družstvo vyzvat k tomuto převodu. Těmito podmínkami převodu a jednotlivými druhy převodů se zabývám v kapitole šesté.

Sedmá kapitola je pak už jen krátkým doplněním důsledků převodu vlastnického práva, kdy se z člena družstva – nájemce stane vlastník bytové jednotky.

1. HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ

1. 1 Vývoj do roku 1945

Historie bytového družstevnictví sahá až do éry Rakousko-Uherska, kdy od 80. let 19. století vznikají bytová družstva, jejichž cílem byla zejména podpora výstavy levného bydlení pro sociální střední a chudší vrstvy společnosti. Již náš první, starorakouský, družstevní zákon č. 70/1873 ř.z., jmenoval „společenstva pro zřizování bytů a podobná“ jako jedny z hlavních typů družstev.

Bytová družstva tyto byty pronajímala podle předem pevně stanovených kritérií svým členům, a to vždy na základě principu neziskového nájmu¹

Již dobová legislativa zavedla řadu daňových osvobození a zvýhodnění, aby tak přispěla k řešení sociálních potíží té doby. Zejména po první světové válce se souborem legislativních změn hledělo k rychlé nápravě způsobených škod. Pomoc byla určena nejen bytovým družstvům, ale i obcím, podnikatelům a soukromým individuálním stavebníkům. Pro bytová družstva spočívala pomoc ve státní záruce za hypotekární zápůjčku, v přímé finanční pomoci a v různých daňových a poplatkových úlevách²

Díky těmto úlevám a státní podpoře bylo do roku 1939 v rámci družstev vystavěno přes 130 000 bytů.

Druhá světová válka měla na bytové družstevnictví dalekosáhlé negativní následky – zastavení nové výstavby, obsazování uvolněných družstevních bytů podle potřeb nacistických okupantů, nucené slučování nebo ukončení činnosti řady družstev a dozor nad družstvy atd. Ve válečném mezidobí nebyl přijat žádný zákon upravující vlastnictví bytů.

Po osvobození v roce 1945 dochází i přes tyto obtíže k dočasnému oživení družstevní bytové výstavby a v roce 1949 je evidováno okolo 900 bytových družstev.

¹Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1.vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 3

²Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1.vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 4

1. 2 Vývoj po roce 1945

Se změnou politických poměrů v roce 1948 došlo i ke změně v oblasti bytového družstevnictví. Bydlení bylo pojímáno jako sociální služba. Soukromá bytová výstavba byla postupně ukončena, neboť družstva byla chápána jako soukromé subjekty, což logicky nevyhovovalo nové státní politice.

V roce 1948 byl přijat zákon 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev, který nařídil povinné členství všech družstev v Ústřední radě družstev, kde se již plně uplatňuje idea socialistického (zejména kolektivního a státem organizovaného) vlastnictví³. Zřizuje dohled státního orgánu nad družstevnictvím. Autonomie bytových družstev a zejména principy družstevnictví byly postupně omezovány jednak zaváděným státním dozorem nad bytovým fondem (potlačen princip nezávislosti družstev na státu), později přímými zásahy do přidělování družstevních bytů (potlačení práva na užívání jen členy bytového družstva). Přijetím zákona č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích pak dochází k přeměně existujících bytových družstev na lidová bytová družstva (LBD).

Bytová společenstva byla postupně slučována do větších celků v rámci stávajících okresů do vždy jediného okresního bytového družstva⁴

Majetek těchto družstev byl převeden do přímého vlastnictví státu, správy národních podniků nebo některých okresních bytových družstev. Naprostou kontrolu nad bytovým družstevnictvím tak získaly národní výbory a zejména pak jimi dosazované a schvalované vedení a zaměstnanci těchto okresních bytových družstev⁵

S ohledem na nedostatečný počet bytů přistoupil tehdejší režim k tzv. „družstevní komplexní bytové výstavbě“. Zákonem č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě

³ Zákon 187/1948 Sb., § 2 odst. 1: Úkolem Ústřední rady družstev je péče o vytvoření a rozvoj jednotně organisovaného družstevního hnutí jako prostředku zvýšení životní úrovně členů i ostatního pracujícího lidu.

⁴ V ČSR tak bylo vytvořeno celkem 82 okresních bytových družstev.

⁵ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 6

byl vytvořen nový typ bytového družstva – stavební bytové družstvo (SBD)⁶, který měl sloužit k masovému rozvoji bytové výstavby a zapojit obyvatele k řešení jejich bydlení.⁷ Základem činnosti SBD byla výstavba, správa a údržba bytových domů.

Bytová výstavba byla financována jednak majetkovou účastí samotného člena družstva⁸, dále pak poskytnutím zvláštního příspěvku ze strany státu a přiměřeného úvěru od Státní banky Československé podle tehdy platných právních předpisů. Stát také zajišťoval pro SBD stavební pozemky, k nimž ale nepřeváděl vlastnické právo na družstvo, jen zřizoval právo trvalého užívání. Pokud jde tedy o novou bytovou výstavbu, ta byla po přijetí uvedeného zákona prováděna již výhradně skrz SBD, LBD a prakticky jen spravovala svůj bytový fond.

Převody a přidělování bytů bylo organizováno na základě zákona 138/1948 Sb., který byl nahrazen zákonem č. 67/1957 Sb., dále pak 41/1964 Sb., z jehož pravomoci byla vyňata SBD. Družstevní bydlení se tedy, jak bylo zmíněno výše, fakticky stalo předmětem státní politiky,⁹ zcela odcizené družstevním principům.

Vznik, řízení a usměrňování činnosti SBD bylo svěřeno do pravomoci jednotlivých národních výborů. Nabytím účinnosti hospodářského zákoníku č. 109/1964 Sb. byly tyto pravomoce přiznány Ústřední radě družstev a poté, v rámci federalizace ČSSR

⁶ Družstevní bytová výstavba začala vznikat a řídila se tímto zákonem, nikoliv tedy družstevním zákonem č. 53/1954 Sb., kterým se řídila LBD

⁷ Zákon 27/1959 Sb. § 1: Podstatné zvýšení rozvoje bytové výstavby předpokládá, aby byly v nejširší míře uvolněny finanční a materiálové zdroje a pracovní síly a aby do výstavby bytů byly zapojeny nejširší masy pracujících. Využití těchto možností zajistí nejlépe družstevní bytová výstavba organizovaná stavebními bytovými družstvy a řízená národními výbory.

⁸ Plnění člena družstva u dodavatelské výstavby bylo jen finanční povahy. U svépomocné výstavby se rozdělovalo na finanční plnění a část, kdy se finančně ohodnotil počet hodin členem odpracovaných na výstavbě

⁹ I přes podporu bytové výstavby bylo více zájemců než bytů. Občané usilující o družstevní byt byli zapisováni do pořadníků. Při zařazování se přihlíželo k naléhavosti bytové potřeby členů – např. lékařské potvrzení, vyjádření úřadu, že člen je významný pracovník apod., délka členství a přiměřenost velikosti bytu. Některé byty byly přidělovány vybraným pracovníkům mimo pořadník, později dokonce vznikla SBD povinnost vystavět určitý počet bytů pro vybrané socialistické organizace, jejichž zaměstnanci získali byty přednostně a členy těchto SBD se stali až poté, co jim jejich zaměstnavatel zajistil právo na přidělení bytu. Není tedy překvapivé, že někteří žadatelé nezískali družstevní byt ani po desítkách let v pořadníku.

přešla tato pravomoc z Ústřední rady družstev, na základě geografického principu, na Český svaz bytových družstev a Slovenský svaz bytových družstiev. Jednotlivá SBD pak podléhala centrálnímu řízení prováděnému vždy místně příslušným krajským výborem v rámci konkrétního svazu. Národním výborům bylo nicméně i poté svěřeno řízení vlastní bytové výstavby a dozor nad prováděním bytové politiky¹⁰

Jak vidno, právní postavení, úprava právních poměrů a obsah členství se u obou typů bytových družstev liší. U SBD šlo o užívání spojené s členstvím v družstvu a majetkovou účastí člena, u LBD pro přidělení bytu do užívání nebylo členství v bytovém družstvu nezbytné, nevyžadovala se ani majetková účast člena na pořízení bytu. Také pokud jde o finanční, úvěrovou a jinou pomoc státu při družstevní bytové výstavbě, kdy se tato dle platné právní úpravy týká výlučně SBD¹¹.

1. 3 Vývoj po roce 1989

Po roce 1989, kdy došlo ke změně politických i hospodářských poměrů. S tím vyvstala i naléhavá potřeba přizpůsobit se ekonomice založené na tržních principech. Družstevnictví se stalo součástí nového obchodního zákoníku a právní úprava družstev se přiblížila obchodním společnostem. S účinností od 1. ledna 1992 tak spadala jak LBD tak SBD pod režim obchodního zákoníku a bytové družstvo je vymezeno univerzálně bez rozlišení jednotlivých typů. Zrušením zákona 41/1964 Sb., o hospodaření s byty byla členům vrácena autonomie vůle v oblasti nakládání se svým členským podílem a mohli tak libovolně „prodávat“ družstevní byt formou převodu členského podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu¹². V návaznosti na obchodní zákoník byl přijat zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, tzv. Transformační zákon (dále jen

¹⁰ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 11-12

¹¹ Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009

¹² Osobní užívání bytu bylo novelou občanského zákoníku ex lege změněno na nájem družstevního bytu. Institut nájmu byl až do 31. 12. 1991 institutem neznámým)

TransfZ). Ten upravoval způsob vypořádání majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, vypořádání majetkových účastí členů a jiných oprávněných osob na majetku družstev, případně přeměnu družstev na jinou podnikatelskou formu. TransfZ stanovil tuto povinnost, pod sankcí nařízení likvidace, všem družstvům, vzniklým před nabytím účinnosti TransfZ, tzn. před 1.1.1992¹³. Tím došlo k odstranění rozdílů mezi SBD a LBD a přizpůsobení jejich stanov obchodnímu zákoníku. Členům družstva byla dána šestiměsíční prekluzivní lhůta k podání výzvy SBD nebo LBD k uzavření smlouvy o převodu jednotky do jeho vlastnictví¹⁴. Motivem pro novou úpravu byla hlavně snaha uvolnit cestu pro zamýšlenou privatizaci státního a obecního bytového fondu a také pro převody družstevních bytů a nebytových prostor. Za tímto účelem TransfZ ne úplně přinesl zamýšlený výsledek, neboť neupravoval zákonnou úpravu převodu.

Z legislativního hlediska byl tento „problém“ vyřešen přijetím zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), dále jen ZoVB.

V praxi pak jedním ze způsobů provedení privatizace byla situace, kdy se nájemci bytů v konkrétní bytové budově rozhodli založit bytové družstvo, v tomto případě tzv. "privatizační bytové družstvo"¹⁵ za účelem koupě příslušné budovy. Smlouva o koupi budovy a pozemku byla uzavírána mezi družstvem a obcí a pouze družstvo bylo odpovědno za splnění kupní ceny. Dnem převodu vlastnického práva k budově do vlastnictví bytového družstva se změnil nedružstevní nájem na družstevní. Někdy docházelo k situacím, kdy se někteří nájemci odmítli stát členy družstva. Tito nájemci se nestali členy bytového družstva a jejich podíl na kupní ceně budovy nesli ostatní

¹³ K tomu přizpůsobení stanov poskytl zákon družstvům, pod hrozbou nucené likvidace, lhůtu jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona

¹⁴ Zákon 42/1994 Sb. § 24 Členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, mohou do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty toto právo zaniká.

¹⁵ „privatizační bytové družstvo“ bylo z hlediska právního postavení standartním družstvem dle § 221 odst. 2 ObchZ

členové bytového družstva. Nečlenové pak zůstali jen „obyčejnými“ nájemci bytového družstva a družstvo se stalo jejich pronajímatelem¹⁶.

1. 4 Problematika družstevních nástavbových bytů na budovách ve vlastnictví třetích osob

Jednou z forem družstevní bytové výstavby bylo pořizování bytů cestou nástaveb a vestaveb na budovách ve vlastnictví jiných osob než SBD. Těmito budovami mohly být jen budovy ve vlastnictví socialistických organizací.¹⁷ To vedlo po roce 1989 ke značným problémům. Ani ne tak v situaci, kdy se budova stala předmětem spluvlastnictví SBD a příslušné organizace. Zde se na základě dohody s druhým podílovým spoluvlastníkem přeměnilo podílové spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek a tím došlo uspokojení práv členů. Problémem byl ale právě stav, kdy právní vztahy k budově nebyly nijak upraveny. S jeho řešením se poměrně otálelo a přišlo až s přijetím novely ZoVB č.297/1992 Sb., kterou ex lege vzniklo věcné břemeno ve prospěch někdejšího SBD k budovám, kde byly pořizeny v rámci družstevní komplexní bytové výstavby družstevní byty formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, a to za předpokladu, že na pořízení těchto bytů byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc státu a budova se nestala předmětem podílového spoluvlastnictví někdejšího SBD a socialistické organizace. Předmětem věcného břemeno je právo člena – nájemce užívat byt a společné části budovy.

Toto zákonné věcné břemeno omezovalo vlastníka budovy v tom, že pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku

¹⁶ Na tyto nájemce se nevztahují stanovy bytového družstva (protože se nestali nájemci družstevního bytu), a to ani ve věci rozhodnutí družstva o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů. Pokud by tak bytové družstvo chtělo učinit, muselo by přijmout samostatné rozhodnutí členské schůze (o převodu nedružstevních bytů do vlastnictví nájemníků)

¹⁷ Zde se postupovalo tak, že docházelo ke vzniku podílového spoluvlastnictví SBD a socialistické organizace na budově – tento způsob byl ovšem ojedinělý. Většinou se budova předmětem podílového spoluvlastnictví nestala. Byt užíval člen za základě přidělení ze strany SBD, čili nevlastníka, přičemž právní vztah mezi vlastníkem a SBD nebyl nijak upraven

o nájmu družstevního bytu, kdy družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele (pokud se s družstvem nebo jeho právním nástupcem nedohodli jinak), pro stanovení nájemného z těchto bytů platí předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev, přičemž nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci;

Zákon zároveň stanovil, že náhradou za toto zákonné omezení vlastnického práva je zhodnocení budovy. Toto ustanovení zákona č. 297/1992 Sb. bylo některými napadáno pro rozpor s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod u Ústavního soudu jako neoprávněné omezení jejich vlastnického práva. Ústavní soud však dospěl k názoru, které vyjádřil v usnesení sp. zn. I. ÚS 477/05 ze dne 16. 9. 2008, kde uvedl: *"Vznik věcného břemene podle zákonného opatření č. 297/1992 Sb. nemůže podléhat režimu čl. 11 odst. 4 Listiny. Je totiž výsledkem snahy nově se formující demokratické společnosti o spravedlivé uspořádání majetkových vztahů, kterým předchází režim nevěnoval náležitou pozornost. Není pochyb o tom, že právo odpovídající věcnému břemenu má být ekvivalentem za zhodnocení nemovitosti ve vlastnictví jiného subjektu; bez takové právní úpravy by vzniklo vlastníkovu budovy bezdůvodné obohacení. Přitom zůstává zachována povinnost oprávněného podílet se na nákladech na zachování a opravách budovy podle § 151n odst. 3 občanského zákoníku."*¹⁸ Také Nejvyšší soud se ve svém rozhodnutí z 26. března 2009 jasně vyjádřil, že: *„za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene pak považuje zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby. Z uvedené právní úpravy je zjevné, že za zhodnocení domu se pro účely zákonného opatření 297/1992 Sb. (kterým bylo ustanovení §28d vtěleno do zákona č. 42/1992 Sb.), pokládá již samotné pořízení bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby, bez ohledu na to, zda se tím zvýšila hodnota budovy oproti původnímu stavu či nikoliv. V případě pořízení bytů formou nástavby a vestavby při družstevní výstavbě vznikly byty bez toho, že by vlastníci budovy vynaložili jakékoli finanční či jiné prostředky“.*¹⁹ Proto nemůže být toto omezení vlastnického práva považováno za porušení čl. 11 odst. 4 Listiny

¹⁸ http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=1-1437-09_1

¹⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. března 2009, sp. zn. 26 Cdo 2097/2007

základních práva a svobod. Zejména s ohledem na právní vztahy, které mohou v budoucnu vzniknout.

Proto, že se jedná o věcné břemeno zatěžující budovu, pak v případě převodu jednotky zaniká zatížení celé budovy věcným břemenem a dále zatěžuje již jen předmětnou jednotku.

Po přijetí další novely ZoVB č. 229/2001 Sb. platilo, že pokud dojde k přechodu věcného břemene z někdejšího SBD na jeho člena za trvání SBD, je tento bývalý člen povinen jednorázově doplatit zbývající část dosud nesplaceného investičního úvěru poskytnutého někdejšímu SBD na výstavbu předmětného bytu.

Uvedené věcné břemeno pak zaniká v případě zániku budovy, dále pokud nastanou takové trvalé změny, že byt již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo může zaniknout dohodou o zániku věcného břemene mezi vlastníkem budovy nebo jednotky a oprávněným. A samozřejmě také zaniká, jestliže se člen – nájemce stane vlastníkem bytu.²⁰

1. 5 Vztahy k pozemkům užívaných bytovým družstvem

Je nepochybné, že každá stavba musí stát na konkrétním pozemku. Již římské právo vycházelo ze zásady, že stavba je součástí pozemku – *superficies solo cedit*. Náleží tedy vlastníku pozemku. Se změnou společenských poměrů v roce 1948 došlo k radikální změně a bylo uzákoněno, že stavba není součástí pozemku. Tato skutečnost se nijak výrazně nedotkla někdejších LBD, která vznikala ještě před rokem 1948 nebo byla právními nástupci bytových družstev vzniklých před tímto datem a byla již z minulosti vlastníkem pozemku. Situace byla ale jiná ve vztahu k SBD, kde značný počet těchto bytových družstev byl postaven na pozemcích, které jsou ve vlastnictví státu, ke kterým měla právo trvalého bezplatného užívání pozemku. To neplatilo beze zbytku a v případech, kdy pozemek nebyl v socialistickém nebo družstevním vlastnictví, docházelo k zastavění pozemku družstevními stavbami bez jakéhokoliv

²⁰ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 279 - 285

právního důvodu. Se zrušením socialistického hospodářského zákoníku již nebylo nadále možné právo trvalého užívání pozemku zřizovat, nicméně dosud zřízená práva trvalého užívání pokračovala i nadále. Situace eskalovala po přijetí zákona 72/1994 Sb. Ten umožnil převody družstevních bytů do vlastnictví jejich členů – nájemců, aniž by řešil vztahy k pozemkům. Roku 1995 přijala vláda usnesení, podle kterého měly okresní úřady a ostatní orgány státní správy, které vykonávají právo hospodaření s pozemky odevzdanými do trvalého užívání, zrušit dohodou s trvalým uživatelem toto právo trvalého užívání ke dni uzavření první smlouvy o převodu vlastnického práva. A měla být uzavřena smlouva o výpůjčce na příslušné pozemky. Současně měl orgán státní správy uzavřít s vlastníkem jednotky smlouvu o prodeji pozemku k příslušné jednotce. Pozemky měly být prodávány za ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky. Postupně byly přijaty novely ObčZ, kterými byl ObčZ doplněn o § 879c - § 879e. Podle těchto měly do vlastnictví bytových družstev i jiných osob přejít pouze zastavěné pozemky za podmínky, že k těmto pozemkům měly právnické osoby tzv. právo trvalého užívání nebo právo výpůjčky nebo nájmu, kterými bylo právo trvalého užívání nahrazeno. S ohledem na některé argumenty stran obtížného prokazování zřízení práva trvalého užívání apod. pak byla přijata novela č. 229/2001 Sb., která měnila MajZ. V § 60a obsahovala úpravu, podle které příslušná organizační složka státu převede pozemek tvořící jeden funkční celek s bytovým domem bezúplatně do vlastnictví bytového družstva. Jedná se o obligatorní uzavření smlouvy o bezplatném převodu ze strany státu s bytovým družstvem. Odpadla podmínka, podle které mělo bytové družstvo k pozemku právo trvalého užívání nebo právo výpůjčky nebo nájmu.²¹

²¹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 227 – 239; Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009

2. PRAMENY PRÁVA

Přijetím nového občanského zákoníku (dále jen NOZ) došlo k přesunu právní úpravy problematiky převodu bytových jednotek přímo do tohoto předpisu a ke zrušení dosavadní právní úpravy vlastnictví bytů včetně většiny podzákoných norem, které na ni navazují. Zejména došlo ke zrušení zákona č. 72/1994 Sb. ZoVB, vyhlášky č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví.

Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku se tím odstaňuje stav, kdy byly dosud některé významné otázky řešeny na úrovni podzákoného právního předpisu, což se jevílo jako dosti problematické.

NOZ problematiku vlastnictví bytů, vč. zvláštních ustanovení o převodu jednotky zařazuje do části třetí, která se týká absolutních majetkových práv, přesněji do hlavy II – Věcná práva, oddílu pátém nazvaném „Bytové spoluvlastnictví“.²²

Mezi tato ustanovení je zařazena úprava pro převody jednotek ve vlastnictví právnické osoby, pokud je nájemce bytu společník nebo člen této právnické osoby nebo jeho předchůdce, který se osobně podílel prací nebo majetkovou účastí na přízení bytu.²³

V těchto případech může tato právnická osoba převést vlastnické právo jen na tohoto společníka nebo člena. Stanoví se zde obecné a rovné právní pravidlo, bez nutnosti rozlišovat původního vlastníka podle právní formy nebo jinak. Zvláštní úprava je zachována jen v rámci přechodných ustanovení v souvislosti s převody vlastnického práva některých dřívějších stavebních bytových družstev nebo lidových bytových družstev podle dosavadních ustanovení zákona o vlastnictví bytů²⁴ (viz níže v části „Přechodná ustanovení). Úmysl nepřevádět vlastnické právo k družstevnímu bytu do vlastnictví někoho jiného než členů bytového družstva (pokud s tím všichni členové

²² Jednou ze zásadních novinek je, že NOZ mění věcnou podstatu jednotky. Dle předchozí právní úpravy bylo vlastnictví tvořeno jednotlivými objekty (jednotkou a podílem na společných částech domu). Nová úprava přináší změnu a byt je společně s podílem na společných částech nemovité věci posuzován jako jeden vlastnický objekt. Tyto původně samostatné objekty jsou nyní vzájemně spojené a neoddělitelné.

²³ § 1188 NOZ

²⁴ Důvodová zpráva k NOZ

nevyslovili souhlas) vyjádřil zákonodárce také v § 751 ZOK.

V NOZ nejsou upraveny zvláštní podmínky pro převody jednotek z vlastnictví některých bytových družstev vzniklých před 1. 1. 1992. Týká se to také zvláštních podmínek pro převody jednotek vzniklých z družstevních bytů pořízených těmito družstvy formou nástaveb a vestaveb na domech jiných vlastníků.

Postup při převodu družstevních bytů řeší samostatný zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změnách některých zákonů. Tento zákon upravuje převod vlastnického práva k jednotkám u bytových družstev vzniklých před 1. 1. 1992 a jejich právních nástupců, vystavěných s pomocí státu a k jednotkám vzniklým nástavbou v těchto domech. Zákon se použije v těch případech, kdy stavební bytové družstvo nebo jeho právní nástupce, nebo v případě bytů pořízených formou nástaveb a vestaveb stávající vlastníky budovy nebo jednotky, se sám rozhodne po dni nabytí účinnosti tohoto zákona převádět jednotky (pořízené podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě) do vlastnictví oprávněným členům.²⁵ Dále jsou předmětem úpravy tohoto zákona služebnosti bytu ve prospěch nájemce družstevního bytu pořízeného stavebním bytovým družstvem formou nástavby a vestavby. Konkrétně se vztahuje na ty případy, kdy po dni nabytí účinnosti tohoto zákona zanikne členství nájemce v SBD buď v důsledku zániku družstva nebo zániku členství v tomto bytovém družstvu.

V neposlední řadě pak zákon upravuje záležitosti týkající se pozemků převáděných bezúplatně z vlastnictví státu do vlastnictví bytových družstev podle § 60a zákona o majetku státu. Výslovně se stanoví, že se jedná o bezúplatné převody jednotek (stejně, jako byly tyto jednotky převáděny přede dnem nabytí účinnosti NOZ podle ustanovení § 24 a násl. ZoVB). Navazuje se tedy na právní úpravu v ZoVB, aby byla zachována kontinuita právního postupu při převodu jednotek pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě.

Právní úprava vlastnictví bytů, provedena zákonem 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům

²⁵ Tento zákon se vztahuje na uvedené převody uskutečňované po 1. 1. 2014 jen v případě, kdy oprávněnému členovi nevzniklo právo na převod bytu do vlastnictví před účinností NOZ (v důsledku toho, že člen nepodal včas výzvu, ani členská schůze bytového družstva před tímto datem nerozhodla o převodu do vlastnictví člena v případě, kdy člen výzvu nepodal). Podobně to platí pro převody bytů v nástavbách a vestavbách, o jejichž převodu rozhodne vlastník domu až po 1. Lednu 2014.

a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen ZoVB) představuje zvláštní úpravu vlastnictví bytů. Přestože byl tento zákon zrušen novým občanským zákoníkem, jeho ustanovení se v případech upravených v přechodných ustanoveních NOZ použijí i nadále. ZoVB definuje základní pojmy, upravuje spluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů, jejich vzájemné vztahy, též práva a povinnosti těchto vlastníků a jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem budovy nebo bytu.

Dalším právním předpisem souvisejícím s problematikou družstevních bytů a jejich převodů je výše zmíněný zákon č. 219/2000 Sb., zákon o majetku státu. Konkrétně jeho § 60a, v němž se upravují bezplatné převody majetku z majetku státu do vlastnictví bytových družstev. Jde o pozemky pod domem a případné další pozemky tvořící jeden funkční celek s bytovým domem. Dále jde o bezúplatné převody spoluvlastnických podílů na těchto pozemcích z vlastnictví státu přímo do vlastnictví vlastníka jednotky v případech, kdy družstvo převedlo jednotku do vlastnictví člena dříve, než získalo příslušný pozemek od státu. Ten se týká všech bytových družstev, jak těch vzniklých před 1. 1. 1992, tak vzniklých nebo vznikajících po tomto datu.

2. 1 Přechodná ustanovení

Nový občanský zákoník je zcela nový předpis, jenž do určité míry přináší diskontinuitu v právní úpravě převodů bytových jednotek. Z tohoto důvodu jsou v něm ustanovení, která výslovně řeší otázky dopadu nové právní úpravy na právní vztahy vzniklé před 1. 1. 2014. Tato řešení nalezneme v přechodných ustanoveních.

Prvním z nich je tzv. generální klauzule v § 3028, která určuje, kterou právní úpravou se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí účinnosti NOZ. Dále zdůrazňuje, že ustanoveními tohoto zákona se řídí i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných, přičemž jejich vznik i práva a povinnosti z nich vzniklé před jeho účinností se posuzují podle dosavadních právních předpisů. Jiné právní poměry, zejména závazkové vztahy založené smlouvami a delikty, vzniklé před účinností NOZ se řídí dosavadními právními předpisy.

Z ustanovení § 3 generální klauzule²⁶ se dovozuje, že dosavadní ustanovení ZoVB o povinných převodech jednotek a náležitostech smluv týkajících se těchto převodů²⁷ se použijí i po účinnosti NOZ pro případy, kdy oprávněný člen SBD včas podal výzvu k uzavření smlouvy o převodu jednotky (a vznikl tak „smluvní přímus“), ale k samotnému převodu vlastnického práva k jednotce dojde až po nabytí účinnosti NOZ. Stejně se použije toto přechodné ustanovení tehdy, kdy SBD rozhodlo před dnem účinnosti NOZ o převodu jednotek, i když člen nepodal výzvu a k převodu dojde po 1. 1. 2014. Na tyto vztahy se použijí všechny podmínky a náležitosti stanovené v ZoVB. To se vztahuje i na záležitosti týkající se úvěrů poskytnutých SBD podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě a dodatků k úvěrovým smlouvám. I nadále se bude v některých případech aplikovat úprava obsažená v zákoně č. 72/1994 Sb., ZoVB.

Dalším přechodným ustanovením, které explicitně stanoví výjimku z aplikace NOZ je § 3063.²⁸ Z dikce tohoto paragrafu jasně vyplývá dvojí právní režim pro nakládání s byty.

V případě bytových družstev vzniklých a dále vznikajících po 1.1. 1992 se bude po 1. 1. 2014 postupovat při převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu podle ustanovení nového občanského zákoníku (NOZ) o bytovém spoluvlastnictví, za použití přechodných ustanovení v § 3063 NOZ.²⁹

Podle § 3063 NOZ bude pro účely převodů jednotek z vlastnictví bytových družstev bude důležité rozlišovat, kdy došlo ke vzniku jednotky. Vznikla-li jednotka do 31.12.2013, bude se i po 1.1.2014 převádět jednotka vymezená podle ZoVB. Zákon o vlastnictví bytů bude na převod vlastnického práva dopadat jednak z hlediska

²⁶ „Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.“

²⁷ § 23 odst. 2, § 24 a § 25 ZoVB

²⁸ § 3063 NOZ: „Nabytí-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb.,..., vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“

²⁹ <http://www.portalsvj.cz/diskuse/prevody-druzstevnich-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

předmětu převodu vlastnického práva, jednak z hlediska povinných náležitostí smlouvy. Na převod vlastnického práva se užije ustanovení NOZ, pokud vlastník rozdělí své právo k domu na vlastnické právo k jednotkám podle § 1164 NOZ. Jestliže by jednotka vznikla např. jako přístavba na bytovém domě, který byl rozdělen na jednotky před 1.1.2014, musela by se jednotka vymezit podle ZoVB. Účelem je zachování jednotného režimu v jednom bytovém domě. K transformaci na nové jednotky vymezené NOZ by došlo teprve tehdy, pokud by vlastníci jednotek změnili prohlášení dle § 1169 NOZ.³⁰

3. SUBJEKTY PŘEVODŮ

V této kapitole charakterizují jednotlivé strany, kterých se týkají převody družstevních bytů. Logicky se tak zabýváme charakteristikou bytových družstev na straně jedné, a to jako subjektů převádějících bytovou jednotku ze svého vlastnictví. Druhou stranou tohoto právního vztahu je člen bytového družstva jako nabyvatel převáděného vlastnického práva.

3.1 BYTOVÉ DRUŽSTVO

V rámci rekonstrukce soukromého práva od 1.1.2014 došlo, mimo jiné, i ke zrušení obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. Ten v části druhé, nazvané „Obchodní společnosti a družstvo“, upravoval (až od novely provedené zákonem č.370/2000 Sb.) v rámci hlavy druhé problematiku družstev a v § 221 odst.2 jedinou větou vymezoval i bytové družstvo, které legálně definuje jako: „družstvo, které zajišťuje bytové potřeby

³⁰ Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 a Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ

svých členů“. Poměrně vágní definice byla rozvedena až soudní judikaturou. Ta poskytla mnohem přesnější vymezení tohoto pojmu a vymezuje bytové družstvo jako: „každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory; to platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, ale i vůči tomu, které tuto činnosti reálně zajišťuje.“³¹ Tento výklad byl znovu potvrzen Nejvyšším soudem rozsudkem 29 Cdo 2004/2009, který jej rozšířil, když stanovil, že: „projevili-li členové družstva ve stanovách vůli založit družstvo jako bytové a vyjádřili-li tak vůli, aby družstvo bylo vázáno i úpravou vztahující se pouze na bytová družstva, je nutno takové družstvo považovat za bytové i v době, kdy nezajišťuje (např. proto, že k tomu dosud nevlastní potřebnou nemovitost) fakticky bytové potřeby svých členů³². Je tedy potřeba při výkladu, zda dotčené družstvo je či není bytovým družstvem, vždy vycházet z konkrétních okolností. Např., za bytové může být považováno i družstvo, které provozuje spotřební, zemědělskou nebo jinou činnost, jako takové se za bytové neoznačuje, ale alespoň jednomu svému členovi pronajímá byt na základě principu družstevního nájmu³³.

3. 1. 1 Dělení bytových družstev

Bytová družstva můžeme kategorizovat na tzv. „stará“ bytová družstva a „nová“ bytová družstva. Už ze samotného názvosloví lze dovodit, že rozdíl je spatřován především v době vzniku.

„Stará“ bytová družstva jsou zejména LBD a SBD vzniklá před nabytím účinnosti obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. nebo vzniklé po nabytí účinnosti tohoto zákona, ale jako právní nástupce subjektu vzniklého před nabytím účinnosti obchodního zákoníku. Jedná se o bytová družstva zatížená právy členů na převody družstevních

³¹) R 12/2001 in Štenglová/Plíva/Tomsa a kolektiv, Obchodní zákoník – komentář, 10., podstatně rozšířené vydání. Praha: C.H.Beck, 2005)

³² Právní rozhledy 2011, č. 4, str. 142 - 143.

³³ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 29

bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví jejich členů – nájemců (podle § 24 TransfZ nebo § 23 odst. 2,3 zákona 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů – dále jen ZoVB).

„Nová“ bytová družstva pak zahrnují ta družstva, která vznikla až po nabytí účinnosti obchodního zákoníku. Tato vznikla za účelem privatizace státního nebo obecního bytového fondu (tzv. privatizační bytová družstva) a za účelem nové bytové výstavby (tzv. investorská bytová družstva). Tyto subjekty nejsou zatíženy právy členů podle § 24 TransfZ a § 23 odst. 2,3 ZoVB (tedy i ta SBD a LBD, která již veškerá práva členů uspokojila nebo došlo k promlčení nebo zániku těchto práv).³⁴

Nová právní úprava již vymezuje v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen ZOK) bytová družstva komplexnějším způsobem. Systematicky je zařazena do části první, hlavy VI nazvané „Družstva“. Vůči obecné úpravě družstev se jedná o úpravu speciální - upravuje otázky, které nelze upravit jednotně v rámci obecné úpravy družstev.

Bytové družstvo je vymezeno svým účelem, kterým může být jen zajišťování bytových potřeb svých členů. Může za podmínek stanovených zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.³⁵ Úprava bytových družstev je zde výrazně prohloubena a rozšířena. Spolu s tím je zde zařazena základní právní úprava nájmu družstevního bytu (tuto zvláštní úpravu již neobsahuje nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. - dále jen NOZ)³⁶. ZOK obsahuje nejen základní právní úpravu nájmu družstevního bytu, ale zabývá se i dalšími otázkami týkající se družstevního nájmu (nájemné, členství v bytovém družstvu a společné členství manželů, převod, přechod, rozdělení družstevního podílu atp.). Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází nově i k převodu samotného nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto ustanovení vyřešilo poněkud problematickou úpravu v předchozím

³⁴ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 31

³⁵ § 727 ZOK

³⁶ NOZ upravuje nájem družstevního bytu pouze v jediném ustanovení - § 2240, které odkazuje na zvláštní zákon, kterým je právě ZOK a na stanovy bytového družstva

obchodním zákoníku, kdy s převodem členských práv nemuselo nutně dojít k převodu práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy. Tento názor v řadě svých judikátů vyjádřil Nejvyšší soud (např. NS sp. Zn. 26 Cdo 501/2003; NS sp. Zn. 29 Odo 330/2005). Což v praxi vedlo k nejednomu rozčarování ze strany nových nabyvatelů členství, když zjistili, že se nestanou nájemci družstevního bytu³⁷. V neposlední řadě zvyšuje nová právní úprava úlohu stanov. Ty musí jednak obsahovat všechny podstatné náležitosti a kromě nich také speciální náležitosti. Absence těchto náležitostí má za následek neplatnost stanov bytového družstva pro jejich rozpor se zákonem. Důležitou úlohu stanov také dokládá ustanovení o jejich změně. Zákon pro jejich změnu vyžaduje souhlas všech členů, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu nebo mají podle stanov na její uzavření nárok. Jedná se tedy o značně rozšířenou a detailnější úpravu oproti té předchozí.

3. 1. 2 Převádějíci bytové družstvo

Pro účely převodů družstevních jednotek do vlastnictví člena – nájemce se zavádí v zákoně č. 311/2013 Sb. pojem převádějíci bytové družstvo. Označuje stavební bytové družstvo nebo jeho právní nástupce, který bude po 1. lednu 2014 převádět jednoty, pořízené podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě. Právními nástupci SBD jsou zejména bytová družstva, která vznikla vyčleněním z těchto SBD podle ZoVB, případně vznikla sloučením, rozdělením nebo splynutím dosavadního SBD podle jiných právních předpisů.³⁸ Rozhodující přitom je, zda se jedná o SBD vzniklé přede dnem nabytí účinnosti ObchZ (tedy před 1. 1. 1992) nebo o jeho právního nástupce a že jde o převody vlastnického práva k jednotkám pořízených SBD se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, které byly vydány mezi lety 1959 až 1992.

³⁷ Oehm, J., Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu, Právní fórum 2008, č. 10

³⁸ Vládní návrh zákona 311/2013 Sb., sněmovní tisk 990/00, část č. 14

3. 2 ČLEN BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Druhou stranou tohoto soukromoprávního vztahu je člen družstva, na kterého je družstevní byt ve vlastnictví bytového družstva převáděn. Členský vztah je základním družstevním vztahem. S jeho existencí je spojena sama existence družstva. Obecně může být členem družstva jak fyzická osoba, tak právnická osoba.³⁹

3. 2. 1 Právnické osoby

Předchozí úprava v ObchZ v § 227 odst. 1 přímo zmiňuje právnickou osobu jako možného člena družstva. Ustanovení ZOK upravující bytová družstva členství právnických osob nevylučuje. Členství právnických osob v bytovém družstvu je plně v kompetenci jeho stanov, které toto členství mohou omezit nebo dokonce vyloučit⁴⁰. Implicitně tedy zákon členství právnické osoby připouští.⁴¹ Je potřeba uvést, že právnické osoby se členy bytových družstev až do přijetí ObchZ nestávaly a i dnes je jejich členství spíš ojedinělé⁴². Vyloučení právnické osoby z možnosti stát se členem bytového družstva neznamena diskriminační ustanovení. Jedná se čistě o právo členů bytového družstva rozhodovat o struktuře své členské základny.⁴³

3. 2. 2 Fyzické osoby

Vzhledem k tomu, že bytové družstvo uspokojuje bytové potřeby svých členů a právnická osoba bytové potřeby uspokojovat nepotřebuje, je logické, že členem

³⁹ § 552 odst. 1 a 2 ZOK. Je tedy nerozhodné, zda jde o osoby fyzické nebo právnické

⁴⁰ § 735 odst. 1 ZOK

⁴¹ ŠTENGLOVÁ, I., Zákon o obchodních korporacích: komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2013

⁴² Např. právnická osoba se stala členem bytového družstva za účelem získání užívacího práva pro členy svých orgánů nebo zaměstnance

⁴³ Štenglová, I., Plíva. S, Tomsa. M. A kol. Obchodní zákoník. Komentář. 10., podstatně rozšířené vydání. Praha: C. H. Beck, 2005

bytového družstva budou především osoby fyzické, přičemž členství není žádným předpisem omezeno na české občany či osoby s trvalým pobytem na území státu. Také v případě fyzických osob určují stanovy, za jakých podmínek vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Stejně jako členství v družstvu obecně vzniká i členství v bytovém družstvu při splnění podmínek uvedených v zákoně a stanovách, a to dnem vzniku tohoto bytového družstva nebo převodem či přechodem družstevního podílu.⁴⁴

3. 2. 2. 1 Vznik členství

Bytová družstva si mohou pro vznik členství stanovit jakékoliv předpoklady, pokud nemají diskriminační charakter. Princip rovnosti znamená jednak rovnost uchazečů o členství, jednak rovnost v postavení členů vůči sobě navzájem při výkonu členských práv a povinností. Tam, kde si družstva takovéto další předpoklady vzniku členství do stanov dají, mohou v praxi vznikat problémy v případech, kdy ke vzniku členství dochází způsobem, při němž bytové družstvo svou vůlí vznik členství nemůže ovlivnit, k čemuž v případě převodu členství reálně dochází. Vyvstává tak otázka, zda členství vznikne i tehdy, jestliže uchazeč o členství předpoklady vzniku členství nesplňuje. Dle zákonné dikce § 736 odst. 1 nelze převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud má být nabytelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena. Mám za to, že pokud nabyvatel nesplňuje podmínky stanovené stanovami pro přijetí za člena bytového družstva, nemohou účinky smlouvy o převodu členství nastat.

Podrobnější úpravu nechává zákon na stanovách. Vymezení podmínek vzniku členství je povinnou součástí stanov.⁴⁵ Ty musí navíc vedle podstatných náležitostí uvedených v § 533 ZOK obsahovat i speciální náležitosti uvedené v § 731⁴⁶. Z těchto lze pak usuzovat na práva člena plynoucí z členství v bytovém družstvu. A to jak na právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, tak právo na užívání družstevního bytu. Jak již bylo zmíněno výše (v části 3. 1. *in fine*), došlo tímto ustanovením (tedy, že mezi

⁴⁴ § 577 ZOK

⁴⁵ § 553 ZOK

⁴⁶ ŠTENGLOVÁ, I. Zákon o obchodních korporacích: komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2013

práva člena plynoucí mu z členství v bytovém družstvu patří právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a právo na užívání družstevního bytu) k odstranění nejasností, zda je s převodem členství v bytovém družstvu zároveň spojen i převod práva k nájmu družstevnímu bytu.⁴⁷

3.2.2.2 Nabytí členství manželů

Členství v bytovém družstvu vzniká také tehdy, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Společné členství manželů nemůže být v žádném případě založeno nebo vyloučeno stanovami bytového družstva. Manželství je otázkou statusovou. Právní úprava statusových otázek má vždy kogentní povahu, stanovy se proto od ní nemohou odchýlit⁴⁸. Pokud se stane manžel v době trvání manželství členem bytového družstva, zakládá se nabytím družstevního podílu v bytovém družstvu společné členství manželů v tomto bytovém družstvu za předpokladu, že členský podíl v bytovém družstvu je součástí společného jmění manželů. Z toho vyplývá, že pokud manžel nabyl družstevní podíl do svého výlučného vlastnictví (např. nabytí jej darem, děděním, právním jednáním vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví, jako náhradu za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku, jako náhradu újmy na svých přirozených právech atp.), společné členství manželů k družstevnímu podílu nevznikne.

Práva a povinnosti spojená s družstevním podílem náleží oběma manželům společně a nerozdílně. Taktéž jsou manželé zavázáni společně a nerozdílně ze všech právních jednání týkajících se společného družstevního podílu. Toto společné členství je členstvím jediným, tzn. že manželé mají zásadně jeden hlas. Obdobné platí i pro posuzování manželů co do počtů členů, kdy jsou považováni za člena jediného. Pokud byl nájemcem družstevního bytu ke dni uzavření manželství jeden z manželů,

⁴⁷ Došlo tím také ke sjednocení právní úpravy s názory některých odborníků (Mgr. Holý, JUDr. Oehm, JUDr. Dvořák), kteří dovozují přímou souvislost mezi členskými právy a s tím spojeným právem na uzavření nájemní smlouvy v bytovém družstvu. Oproti judikatuře, která zastávala spíše opačný názor.

⁴⁸ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 49 - 50

vznikne oběma manželů společné nájemní právo. Pokud dojde k uzavření nájemní smlouvy později, vznikne společné nájemní právo účinností smlouvy. Nevznikne ale společné členství manželů v bytovém družstvu. Členem bytového družstva zůstane i nadále ten z manželů, kterému svědčilo ke dni uzavření manželství právo k družstevnímu bytu. Při nakládání s tímto členským podílem ale musí postupovat v souladu s ustanovením § 474 NOZ.⁴⁹ Jestliže dojde ke zúžení stávajícího rozsahu, zrušení nebo zániku společného jmění manželů, provede se vypořádání společných práv a povinností manželů. A to buď dohodou nebo, pokud se manželé nedohodnou, provede vypořádání na návrh kteréhokoliv z nich soud. V případě, že k vypořádání nedojde ani jedním z uvedených důvodů do tří let, uplatní se fikce vypořádání.⁵⁰ Družstevní podíl v bytovém družstvu pak připadne do vlastnictví toho z manželů, který jej výlučně užívá. Užívají-li jej oba manželé nebo bývalí manželé, bude družstevní podíl v podílovém spluvlastnictví obou manželů.⁵¹

3.2.2.3. Přechod členských práv děděním

Jedná-li se o přechod družstevního podílu v bytovém družstvu děděním, pak na dědice přechází tento v plném rozsahu, v jakém jej užíval zemřelý nájemce družstevního bytu, a to bez dalšího. Dědic se stává ve vztahu k bytovému družstvu sukcesorem zůstavitele. V případě smrti jednoho z manželů v případě, že manželé byli společnými členy bytového družstva, stává se pozůstalý manžel výlučným členem bytového družstva a jemu náleží družstevní podíl.

⁴⁹ Musí se zdržet všeho, čím by mohl bydlení znemožnit nebo ohrozit. Zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela družstevní byt zcizit nebo k němu nebo jeho části zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů.

⁵⁰ Dle § 741 NOZ

⁵¹ ŠTENGLOVÁ, I., Zákon o obchodních korporacích: komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2013

3.2.2.4. Nabytí členských práv převodem

Členství v bytovém družstvu založené/zrušené převodem členských práv vzniká/zaniká uzavřením smlouvy o převodu členských práv a povinností mezi převodcem a nabyvatelem. Tato převoditelnost družstevního podílu v bytovém družstvu nemůže být omezena ani vyloučena, a to v případě, že členem – nabyvatelem se má stát osoba, která splňuje podmínky stanovené stanovami pro přijetí za člena bytového družstva.⁵² Smlouva o převodu členských práv mezi členem a nabyvatelem nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Dohoda o převodu musí splňovat obecné náležitosti, tzn. musí obsahovat alespoň identifikaci nabyvatele a převodce, vymezení rozsahu převáděného členského podílu, datum a podpis účastníků a údaj o tom, zda se jedná o úkon úplatný nebo bezúplatný. Dohoda nemusí mít písemnou formu. Nicméně s ohledem na to, že se jedná o právní úkon s vážnými právními důsledky, nelze než doporučit, aby byla sjednána v písemné formě. Dosavadnímu členovi zaniká členství v bytovém družstvu teprve po převodu členských práv a povinností včetně převodu základního členského vkladu a dalšího vkladu. Současně s převodem členských práv vzniká nabyvateli členství. Nově a jednoznačně je v zákoně stanoveno, že se nabyvatel stává univerzálním sukcesorem a vstupuje tedy do všech práv a povinností převodce jak ve vztahu k družstvu, tak ve vztahu k družstevnímu bytu. Převodem družstevního podílu dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práva a povinností s tím spojených. Včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem. Nabyvatel vstupuje i do majetkové účasti, tzn. do financování výstavby, opravy, rekonstrukce apod. Tuto hodnotu také nabyvatel uhradí převodci, nikoli družstvu.

⁵² §736 ZOK

3.2.2.5 Vkladová povinnost člena bytového družstva

Vznik členství je vázán na zaplacení vstupního vkladu, který je pro všechny členy stejný. Bez zaplacení vstupního vkladu nemůže členství vzniknout. Družstvo dále může podmiňovat přijetí za člena na splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu.⁵³

3. 2. 2. 6 Oprávněný člen

Zavádí se pro účely tohoto zákona pojem oprávněný člen.

Rozumí se jím fyzická osoba - člen SBD, který se sám, nebo jeho právní předchůdce, na výstavbě podílel majetkovou účastí v družstvu způsobem a v rozsahu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě. Jedná se o členy, kterým je převádějící družstvo oprávněno jednotku převést do vlastnictví, abyž by bylo povinno vrátit státní příspěvky poskytnuté podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě. Nikoliv o člena, který by měl právo na převod jednotky do vlastnictví.⁵⁴

4. DRUŽSTEVNÍ BYT JAKO PŘEDMĚT PŘEVODU

Předmětem převodů vlastnictví bytů z bytových družstev na jejich členy může být jen družstevní byt.

Obecnou úpravu pojmu byt obsahoval zákon č. 72/1994 Sb., ZoVB, který jej definoval jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Předmětem převodu je pak vždy jednotka, kterou je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle toho zákona.

⁵³ § 733 ZOK

⁵⁴ vládní návrh zákona 311/2013 Sb., sněmovní tisk 990/00, část č. 14

Nová právní úprava rozumí pod pojmem byt místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.⁵⁵

NOZ přináší zcela nové pojetí celého institutu, kdy mění věcnou podstatu jednotky. Zákon stanoví, že předmětem vlastnického práva je vše, co někomu patří, všechny věci hmotné i nehmotné. Byt je vymezen jako neoddělitelná součást jednotky, spolu s podílem na společných částech nemovité věci.⁵⁶ Jen takto vymezená jednotka je věcí nemovitou, která může být předmětem vlastnického práva. Předmětem vlastnictví je podle NOZ tedy jednotka, která zahrnuje jak byt, tak podíl na společných částech nemovitosti.⁵⁷ Plně v souladu se zásadou *superficies solo cedit*, ke které se NOZ opět vrací. Na rozdíl od předchozí úpravy, kdy bylo vlastnictví tvořeno dvěma samostatnými objekty – bytem a spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, NOZ už hovoří o objektu jediném.⁵⁸ Současná právní úprava tak upustila od dřívější dualistické teorie o hlavním a vedlejším předmětu vlastnictví.

Vytváří se tedy fikce věci, neboť byt nepochybně samostatnou věcí v právním slova smyslu není.

Vymezení pojmu družstevního bytu v předchozí soukromoprávní úpravě (do 31.12. 2013) zcela absentovalo, a to i přesto, že jej české zákony často užívaly – zejména občanskoprávní předpisy. Nezbyvalo tedy než se jednak opět upnout na výklad tohoto pojmu provedený judikaturou, jednak pokusit se o definici na základě jednotlivých definičních znaků.

Judikaturou je družstevní byt vymezen jako „byt nacházející se v domě ve (spolu)vlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva“⁵⁹ Jde tedy nejen o byty bývalých SBD, postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle zvláštních předpisů, ale i o byty

⁵⁵ § 2236 NOZ

⁵⁶ mizí tedy vazba na rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že místnost nebo soubor místností

⁵⁷ § 1159 NOZ

⁵⁸ Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikace nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 a Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy pi Ministerstvu spravedlnosti – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 32 Cdo 197/99

ostatních bytových družstev, včetně těch, jež nově vznikla.

Jednotlivými definičními znaky, na základě kterých je možné vymezit byt jako družstevní jsou zejména:

- a) členství v bytovém družstvu, tzn., že byt musí užívat člen bytového družstva, které je v postavení pronajímatele. I nečlen může užívat byt v bytovém družstvu, ale pak se již jedná o komerční nebo jiný nájem.
- b) majetková účast člena na pořízení družstevního bytu. Tou je obvykle základní členský vklad a další členský vklad.
- c) musí se jednat o byt, který bytové družstvo dává do užívání svému členovi. Jestliže bytové družstvo převede byt členovi do jeho vlastnictví, nemá družstvo již nadále žádné dispoziční právo k tomuto bytu a logicky tak již nemůže jít o družstevní byt.
- d) neziskový princip družstevního nájmu. Bytové družstvo nesmí na svém členovi – nájemci vydělávat. Nájemné spočívá pouze v úhradě nákladů spojených s užíváním bytu, s provozem bytového domu, v němž se družstevní byt nachází (tzn. náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce), popř. poskytovat paušální příspěvek na náklady spojené s provozem bytového družstva. Případný zisk se promítne do snížení plateb družstevního nájmu.
- e) dalším kritériem je fakt, že pouze družstvo má dispoziční právo družstva k družstevnímu bytu a vystupuje jako jeho pronajímatel nebo má bytové družstvo zákonné věcné břemeno u družstevních nástaveb a vestaveb podle § 28d TransfZ.

Rekodifikace v oblasti soukromého práva, zejména pak nabytím účinnosti ZOK nově přinesla také legální definici družstevního bytu. Tím se rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.⁶⁰ Tím došlo k podstatnému rozšíření definice družstevního bytu oproti předchozí úpravě. Odstanily se také spory o to, zda je družstevním bytem každý byt ve vlastnictví bytového družstva nebo zda je nutné, aby byl zároveň i pronajímán svému členovi. Zákon nerozlišuje, zda je byt vymezen jako samostatná jednotka nebo jako součást bytového domu, který je ve vlastnictví bytového družstva.

1. ⁶⁰ § 729 odst. 1 ZOK

I nadále je možné pronajímat byt nečlenovi (pokud to stanovy nezakazují), opět se ale nejedná o pronájem družstevního bytu, ale o nájem komerční. Tyto případy komerčního pronájmu nečlenovi bytového družstva je nutno chápat jako výjimku, neboť smyslem bytového družstva není tvorba zisku, ale poskytování bydlení svým členům.⁶¹

4. 1 Příslušenství

Příslušenství věci je vedlejší věc u věci hlavní, pokud je účelem této vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Spolu s věcí hlavní náleží vlastníkovu hlavní věci. Vedlejší věc nepřestává být příslušenstvím, ani když byla přechodně od hlavní věci odloučena. Vedlejší věci u stavby jsou příslušenstvím, jestliže je jejich účelem, aby se trvale se stavbou nebo pozemkem užívaly. Podle definice uvedené v § 121 odst. 2 ObčZ tvoří příslušenství bytu vedlejší místnosti a prostory, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány. Současná právní úprava vymezení příslušenství bytu neobsahuje. Nicméně z jeho ustanovení lze dovodit, že jakékoliv části domu, které jsou užívány a určeny k účelu bydlení jsou bytem. Byt je v tomto případě věcí hlavní. Tudíž vše, co vlastník užívá společně s hlavní věcí, tvoří její příslušenství. Bude se tak jednat zejména o balkóny, sklepy, parkovací místa a jiné. Jedná se vždy o ty části domu, které užívá vlastník bytu pro sebe. Užívá-li nějakou část domu více osob, jedná se o společnou část domu.

4. 2 Společné části domu

Spoluvlastnictví ke společným částem domu může vzniknout, pokud existují nejméně dva různí vlastníci jednotek. Podíl na společných částech je neoddělitelnou součástí jednotky a přímo ze zákona přechází na každého dalšího nabyvatele jednotky. Nelze

⁶¹ ŠTENGLOVÁ, I., Zákon o obchodních korporacích: komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2013

s ním tedy samostatně disponovat, spolu s bytem tvoří jediný předmět vlastnictví. Nová úprava, oproti té předchozí, vymezuje společné části domu pružnějším způsobem. Snaží se reflektovat tu skutečnost, že každý dům je odlišný a jen těžko by bylo možné sestavit seznam společných částí domu, který by platil bez výjimek v každé situaci. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku přímo počítá s různým vymezením společných částí v konkrétních případech dle stavebních, technických nebo uživatelských kritérií v prohlášení vlastníka⁶²

Ustanovení § 1160 odst. 1 NOZ stanoví, že společnými částmi nemovité věci jsou ty, které podle své povahy slouží vlastníkům jednotek společně. V odst. 2 pak kogentně vymezuje, které části jsou společnými vždy a zamezuje tak odlišnému vymezení. Jedná se o pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstané pro zachování domu, jeho vzhledu a tvaru, včetně hlavních konstrukcí, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky. Společnými částmi jsou vždy také zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Toto vymezení platí i v případech, kdy se určitá společná část domu přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Podle ustanovení ZoVB (konkrétně § 8 odst. 2, jednalo se o úpravu kogentní) se podíl na společných částech určuje vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Nový občanský zákoník umožňuje alternativní určení velikosti podílu na společných částech, a to na určení podílu se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu. Případně také umožňuje určit spoluvlastnické podíly jako shodné. Důvodová zpráva k těmto alternativním postupům při určení velikosti spoluvlastnických podílů uvádí: „...rozhodující nemá být v první řadě jen poměr podlahových ploch, ale také povaha a umístění bytu, tedy že podíl na společných částech má být přednostně určen se zřetelem k hodnotě bytu nebo nebytového prostoru. Pro ni má význam nejen velikost bytu, ale i jiné jeho vlastnosti, např. umístění bytu v určitém podlaží nebo na určité straně domu, prostor, který má vlastník jednotky ve své výlučné dispozici apod.“⁶³

Ke každé jednotce náleží podíl na společných částech domu určený v prohlášení. Dokud nevznikla pluralita vlastníků v domě, tedy do doby převodu první jednotky, nelze

⁶² Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012

⁶³ důvodová zpráva k NOZ

zřejmě hovořit o podílovém spluvlastnictví ke společným částem domu, ale o podílech společných částí domu, připadajících k jednotlivým jednotkám.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu má rozhodující význam pro určení výše příspěvků na správu domu. Pokud jde o význam jeho velikosti pro výkon hlasovacího, pak se v bytových družstev uplatňuje hlasování na základě členského principu, kdy každý člen má jeden hlas.

5. ZÁKONNÁ OCHRANA ČLENŮ – NÁJEMCŮ

Bytové družstvo je vlastníkem budovy s jednotlivými byty, které užívají členové – nájemníci na základě svých členských práv nebo je vlastníkem přímo jednotlivých bytových jednotek, které jsou užívány členy bytového družstva.

Vlastník může předmětem svého vlastnictví volně nakládat – např. držet, užívat, brát z něj užítky (požívat), převádět apod. a to na základě své svobodné vůle. Vlastníková volnost ale není absolutní. Vlastník sice může dělat s věcí, co se mu zachce, nicméně musí dbát zákonných mezí svého vlastnického práva, a to plně v souladu čl. 11 odst. 3 LZPS, kde je zakotveno, že vlastnictví zavazujes. Tento ústavněprávní princip neznamená nic jiného, než že vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých a v rozporu se zákonem a zákonem chráněnými zájmy.

V případě převodů vlastnického práva bytového družstva do vlastnictví jeho členům je jednoznačně omezena možnost bytového družstva převádět vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty. Bytové družstvo nesmí tyto družstevní byty nebo budovy s družstevními byty ani zastavit nebo jinak zatížit.

Explicitně to vyjadřuje ZOK v § 751 a § 752. Jedinou možností, kdy by bytové družstvo zmíněné transakce s touto jeho majetkovou podstatou mohlo provést, je tehdy, pokud by k tomu dali písemný souhlas členové – nájemci bytového družstva a všichni členové, kteří mají podle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Přičemž pro možnost převodu vlastnického práva vyžaduje zákon písemný souhlas všech těchto členů (jak nájemců, tak těch, kteří mají podle stanov právo na uzavření nájemní smlouvy). Pro zatížení majetkové podstaty bytového družstva postačí

souhlasu alespoň 2/3 členů, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. V obou případech musí být podpisy úředně ověřeny. Absenci písemného souhlasu nelze dodatečně zhojit a pokud by došlo k převodu majetku při nesplnění této podmínky, jednalo by se podle § 580 odst. 1 NOZ o převod neplatný i bez vyslovení jeho neplatnosti⁶⁴.

Další omezení převodu jednotky na osobu jinou než na člena – nájemce je uvedeno v § 1188 NOZ. Toto omezení se týká člena – nájemce, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, a to i v případě, že se tímto způsobem podílel na pořízení nemovité věci právní předchůdce člena.

Těmito ustanoveními jsou povinna řídit se všechna bytová družstva. Ochrana nájemců družstevních bytů má absolutní povahu, oproti nájemcům v nedružstevních bytech. Pokud člen bytového družstva odmítne nabídku na převod družstevního bytu, nemůže bytové družstvo převést byt do vlastnictví jiné osoby.

6. PŘEVODY DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ

Převody vlastnického práva k bytu z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví člena bytového družstva – nájemce je potřeba provádět v souladu s právním řádem. Jak bylo zmíněno výše, byt jako takový není předmětem vlastnického práva a není proto ani způsobilý být předmětem převodu. Proto, pokud se hovoří o převodu bytu, má se tím na mysli převod jednotky. Žádný jiný prostor v budově rozdělené na jednotky nemůže být předmětem vlastnictví než jednotky, včetně jejich příslušenství, které musí být také prostorově ohraničeno. Podle nové právní úpravy a principu *superficies solo cedit* lze za jednotku považovat byt (má se tím na mysli i nebytový prostor) a podíl na společných částech nemovité věci, a to vzájemně spojené a neoddělitelné. S převodem bytu se tedy vždy převádí i tento podíl.

Protože byty nejsou samostatnou věcí, ale součástí jednotky jako věci nemovité, nelze je ani samostatně převádět, protože vlastnické právo k součásti věci lze převést jen

⁶⁴ ŠTENGLOVÁ, I., Zákon o obchodních korporacích: komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2013

převodem celé věci. Způsobilým předmětem převodu vlastnického práva je tedy byt, který je jednotkou. Je tedy vymezen právně, postupem uvedeným v zákoně.⁶⁵ Dokud nedojde k vymezení na jednotky, je předmětem vlastnictví toliko budova jako celek. Nedojde-li k rozdělení vlastnického práva k budově na vlastnické právo k jednotlivým jednotkám, nelze ani převádět vlastnické právo k těmto jednotkám. Tento názor vyjádřil i Vrchní soud V Praze ve svém Usnesení z 21. 2. 2013, kde uzavřel, že: „*přímo prodávat jednotku, resp.rozhodovat o prodeji jednotky, jež zatím neexistuje, a to ani v poloze prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky, nelze.*“⁶⁶ JUDr. Holejšovský nastiňuje způsob, jak by bylo možné tuto situaci řešit, nicméně sám v takové řešení nekládá moc nadějí na úspěch: „*...je možné, aby byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí mezi vlastníkem celé budovy a zájemcem o koupi budoucí jednoty (u takové smlouvy je nicméně „slabým místem“ míra její určitosti ve vztahu k teprve následně provedenu rozdělení domu na jednotky, protože výsledná jednotka se pak může od jednotky pojaté do smouvy o smlouvě budoucí lišit).*“⁶⁷

6. 1 Prohlášení vlastníka budovy

Převod družstevního bytu tedy není možný bez pořízení a zápisu prohlášení vlastníka budovy do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí.

Prohlášení je jednostranným právním jednáním vlastníka budovy, kterým vlastník určuje prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami. V předchozí

⁶⁵ Zákon uvádí tyto možnosti vzniku jednotky:

- a) výstavbou – jednotka vznikne, pokud je dům alespoň v takové fázi rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami
- b) zápisem do veřejného seznamu (tímto se rozumí katastr nemovitostí) – jednotka vznikne, pokud vlastník nebo k tomu oprávněná osoba prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
- c) rozhodnutím soudu – jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, zúžení nebo vypořádání SJM

⁶⁶ Právní rozhledy 2013, č. 20, str.720 - 721

⁶⁷ Tamtéž

právní úpravě byla explicitně předepsaná písemná forma pro toto právní jednání. Nová úprava již tento požadavek na písemnou formu prohlášení zvláště neobsahuje, neboť tento vyplývá již z obecných ustanovení, konkrétně § 560, kde je nutnost písemné formy zakotvena, pokud se jedná o právní jednání, jimiž se zřizuje nebo mění věcné právo k nemovité věci.

Pokud je budova ve spoluvlastnictví, rozdělí se spoluvlastnictví k budově na spoluvlastnictví k jednotkám dohodou těchto spoluvlastníků. Není zde rozhodující, zda je bytové družstvo většinový nebo menšinový spoluvlastník budovy, neboť i případný většinový spoluvlastník budovy musí strpět realizaci zákonného práva člena – nájemce na převod družstevního bytu do svého vlastnictví.⁶⁸ Při vypořádání podílového spoluvlastnictví se musí jednotky, užívané právem nájmu členy bytového družstva dostat do výlučného vlastnictví tohoto bytového družstva.

Prohlášení činí vždy vlastník, v případě spoluvlastnictví tak činí všichni spoluvlastníci. Prohlášení se týká vždy celé budovy. Zákon uvádí minimální požadovaný obsah prohlášení. Nutnými informacemi jsou údaje o pozemku a domu, včetně údajů o obci a vymezení katastrálního území. Pokud jde o jednotky, musí prohlášení (nebo dohoda spoluvlastníků) obsahovat pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním v domě. Jednotky by měly být očíslovány tak, jak jsou očíslovány v budově. Z popisu jednotky musí být zřejmé, k jakému účelu je určena. Dále je nutné určit a popsat společné části se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a případně určit, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku jednotky. V neposlední řadě se pak u každé jednotky uvede velikost podílů na společných částech budovy. Prohlášení také musí obsahovat výčet věcných a jiných práv a závad, která přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich. Nezbytnou součástí prohlášení vlastníka budovy (nebo dohody spoluvlastníků budovy) jsou půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, které určují polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

V praxi může docházet tomu, že se v prohlášení vlastníka vyskytnou nedostatky, ať již věcného nebo formálního charakteru (chybné údaje ve vymezení společných částí

⁶⁸ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 170

a spoluvlastnicích podílů, špatné vymezení jednotek apod.). Pokud jsou tyto vady odhaleny ještě před zápisem do katastru nemovistostí, nic nebrání tomu opravit vady nebo pořídit nové prohlášení vlastníka. Pokud by ovšem došlo k zápisu údajů z vadného prohlášení, vzniká otázka, zda vůbec došlo ke vzniku bytového spoluvlastnictví. Došlo by tak k zápisům a převodům jednotek, které neexistují. Navíc má takový zápis zásadní dopad nejenom na vlastníky jednotek, ale i třetí osoby, neboť vlastnické právo má účinky erga omnes. Nově je tedy v zákoně stanovena možnost, že vymezuje-li prohlášení vlastníka jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a původní vlastník ji neostraní bez zbytečného odkladu poté, co byl na vadu upozorněn osobou, která na tom má právní zájem, mohou tuto vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením, případně rozhodně o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.⁶⁹ Ustnaovení sleduje ochranu dobré víry vlastníků jednotek i třetích osob, což je u absolutních práv otázka zásadního významu.⁷⁰

Ne vždy je ale prohlášení vlastníka zcela bezproblémovou záležitostí a v praxi se objevily případy, kdy některá bytová družstva odmítala prohlášení vlastníka budovy vydat. Pro člena bytového družstva - nájemce, který se chce domoci realizace převodu jím užívaného družstevního bytu, existují prakticky dvě cesty. Buď vyčká, až bytové družstvo, ať už dobrovolně nebo na základě žaloby jiného člena bytového družstva, prohlášení vlastníka budovy vydá nebo se obrátí na soud sám. V praxi se na řešení této situace objevily dva názory soudů. Jeden zastával stanovisko, že bytové družstvo je povinno prohlášení vlastníka vydat. A vzhledem k tomu, že tato povinnost je právně nezastupitelná, může být k jejímu spolnění donucováno žalobou oprávněného člena, případně cestou soudního výkonu rozhodnutí. Druhý stanovisko vycházelo z názoru, že nelze postupovat jinak než žalobou na nahrazení chybějícího projevu vůle. Což je ovšem řešení pro žalobce krajně nevýhodné, neboť to pro něj znamená jednak vypracovat celé prohlášení vlastníka budovy a jednak uvést celé prohlášení v petitu žaloby a následně ve výroku rozhodnutí soudu.⁷¹

⁶⁹ § 1188 NOZ

⁷⁰ Doc. JUDr. Dvořák, T. Ph.D., Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky podle NobčZ, Soudní rozhledy 2013, č. 11 – 12, str. 382; Důvodová zpráva k NOZ § 1188

⁷¹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1.vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 str. 169

6. 2 Dobrovolné převody družstevních bytů

Nejedná-li se o povinný převod bytové jednotky do vlastnictví člena bytového družstva,⁷² nevzniká bytovému družstvu zákonná povinnost převést družstevní byty do vlastnictví členů. Převody družstevních bytů jsou v tomto případě ovládány principem smluvní svobody. Bytová družstva těmito převody vyjadřují svou svobodnou vůli, respektive vůli svých členů stát se vlastníky těchto jednotek.

Nadále již není tento dobrovolný převod vlastnického práva k družstvení jednotce do osobního vlastnictví člena – nájemce bytového družstva vázán na podmínku, že stanovy bytového družstva umožňují orgánům bytového družstva takovouto majetkovou dispozici. V případě, že stanovy takové majetkové oprávnění neobsahovaly, byla nutná jejich změna. Což byl proces někdy zdlouhavý. Členská schůze mnohdy dělala zásadní chybu v tom, že přijímala usnesení o tom, že se budou družstevní byty či nebytové prostory převádět do vlastnictví členů, aniž by tento záměr byl uveden ve stanovách bytového družstva. Často opomíjela povinnost postupovat při přípravě a přijetí usnesení podle výslovné dikce ObchZ, podle jehož ustanovení může rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká. Pokud tedy pro bytové družstvo nevyplývá možnost převodu družstevních jednotek ze stanov družstva, pak musí být zákonným způsobem přijato usnesení, kterým má být rozhodnuto o převodu. V praxi to znamenalo, že bytové družstvo muselo nejdříve zajistit písemný souhlas většiny členů – nájemců bytového družstva, kterých se převody týkaly. Buď na jedné listině nebo na více se uvede záměr přijmout usnesení členské schůze, kterým bude rozhodnuto o tom, že budou družstevní byty převáděny do vlastnictví členů (kteří se na jejich pořízení majetkově podíleli nebo jejich právní předchůdci). Pokud je výsledkem této fáze souhlas potřebného kvóra členů, lze projednat věc na členské schůzi bytového družstva.

⁷² Právní řád nezná pojem „nepovinný převod“ vlastnického práva na člena bytového družstva. Jedná se o zkratku užívanou literaturou a vyjadřuje zde převody družstevních bytů odlišné od těch, které bytové družstvo podle zákona musí provést.

Tento vyjádřený souhlas s převodem družstevních bytů však ještě není hlasováním o návrhu usnesení, ale jen vyjádřením souhlasu s tím, aby se o takovém usnesení hlasovalo na členské schůzi. Další fází pak bylo svolání a jednání členské schůze, na jejíž pořad jednání se zařadilo projednání návrhu usnesení o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva. Toto usnesení muselo být schváleno potřebnou většinou členů (určenou buď stanovami nebo zákonem). Až teprve poté, co bylo usnesení schváleno, bylo pro družstvo závazné. Každý člen bytového družstva se pak sám rozhodl, zda o převod družstevního bytu do svého vlastnictví požádá či nepožádá. Teprve poté mohly následovat jednotlivé kroky směřující k převodu družstevního bytu, tzn. zpracování prohlášení vlastníka budovy apod.⁷³

Tento postup v současné době již není nutný vzhledem k ustanovení § 751 odst. 3 ZOK, v souvislosti s § 1188 odst. 1. Nová právní úprava již odkaz na nutný souhlas všech členů neuvádí, naopak umožňuje převést vlastnické právo k družstevnímu bytu na člena bytového družstva, aniž by nutně souhlasili všichni členové družstva. Nejedná se totiž v tomto případě o ohrožení bytových potřeb členů – nájemců družstevních bytů. Naopak tímto převodem může dojít k završení účelu, za jakým bylo bytové družstvo založeno. Obzvlášť tzv. privatizační bytová družstva založená za účelem převodu obecního bytového fondu.

V případě, že člen – nájemce bytového družstva má zájem o převod družstevního bytu do svého osobního vlastnictví, uzavře s družstvem dohodu o tomto převodu. Jedná se o dvoustranné právní jednání, jehož účelem je převod vlastnického práva člena bytového družstva – dosavadního nájemce. Zákonodárce již nově neupravuje obligatorní náležitosti smlouvy (jako to činil v § 6 ZoVB). Tato úprava není v občanském zákoníku nutná, postačuje obecná úprava vyžadovaná pro smlouvy o převodu vlastnického práva por nemovité věci. Některé náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (označení domu, bytu, pozemku apod.) vyplývají z ustanovení zákona o určitosti projevu vůle nebo mohou vyplývat z ustanovení upravujících převody vlastnického práva (např. § 115, § 1106, § 1107). Další náležitosti mohou být podmínkou pro provedení vkladu do katastru nemovitostí (např. druh pozemku, u budovy číslo evidenční nebo popisné, číslo jednotky a popis umístění bytové jednotky a další náležitosti stanovené zákonem č. 344/1992 Sb., zákon o katastru

⁷³ Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009

nemovitostí). Nově se stanovuje povinnosti převodce doložit nabyvateli, jaké dluhy související se správou domu na nabyvatele účinností smlouvy přejdou. Dluhy související se správou domu a pozemku, které mají na nabyvatele přejít, představují závadu, která není zapsána ve veřejném seznamu a proto se vyžaduje, aby o těchto dluhích měl nabyvatel jednotky vědomost. Případně převodce doloží, že takové dluhy nejsou.

Vlastnické právo převáděné jednotce nabude nový vlastník zápisem této jednotky do veřejného seznamu.

6. 3 Podmínky převodu družstevních bytů podle zákona č. 311/2013

Tímto zákonem se řídí převody vlastnického práva k jednotkám pouze některých bytových družstev⁷⁴, které byly pořízeny se státní pomocí podle dřívějších právních předpisů o družstevní bytové výstavbě. Přitom se týká pouze těch převodů, o nichž převádějící družstvo rozhodne po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Upravuje také další záležitosti bezprostředně se týkající těchto převodů, především bezúplatnost těchto převodů, finanční souvislosti tohoto převodu (vypořádání závazků mezi družstvem a členem, splacení tzv. „anuity“ bance atd.).

Zákon se tedy nebude vztahovat na případy převodů jednotek, k nimž bude docházet po 1. 1. 2014 v případech, kdy oprávněnému členovi vzniklo vůči SBD podle § 23 odst. 2 a 3 ZoVB právo na převod jednotky do jeho vlastnictví tím, že včas podal družstvu výzvu k převodu jednotky do vlastnictví (jednalo-li se o jednotku, s níž byl spojen „smluvní přímus“ na základě včas podané výzvy). V těchto případech zůstává oprávněnému členovi právo na převod jednotky do vlastnictví v rozsahu podle předchozí úpravy v ZoVB.⁷⁵ Jen pro úplnost lze dodat, že tento zákon neupravuje a nebudou se jim tudíž

⁷⁴Některými bytovými družstvy se rozumí bytová družstva, která vznikala původně podle zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. Jde o družstva označovaná jako stavební bytová družstva (SBD), která organizovala výstavbu bytových domů pro své členy s finanční, úvěrovou a jinou pomocí státu.

⁷⁵ Viz kapitola „přechodná ustanovení“

řídít převody jednotek z vlastnictví družstev typu LBD a jejich právních nástupců, protože nejde o jednotky v domech pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě. Rozhodování o podmínkách převodů bude výlučně záležitostí samotných členů – nájemců.

Výslovně se stanoví, že jde o bezúplatné převody jednotek, pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě. Bezúplatnost se zde týká hodnoty předmětu převodu, tedy hodnoty převáděné jednotky. To v minulosti vyvolávalo značné rozpory v chápání pojmu „bezúplatný převod“ ze strany členů – nájemců. Bytová družstva volila různé způsoby financování těchto nákladů spojených s převodem.⁷⁶ Jednou z možností byla úhrada těchto nákladů v rámci nákladů správy někdejšího SBD. K tomuto se ale SBD uchýlovala jen výjimečně. Výše nákladů na správu je kalkulována na pokrytí běžných výdajů správy, nikoliv na výdaje mimořádné. Další možností je uhradit tyto náklady z jiných hospodářských příjmů bytového družstva, např. z komerčních příjmů z pronájmu nebytových prostorů. Což bylo také komplikované, protože příjem z komerčních aktivit bytového družstva má sloužit jeho členům a jako takový je obvykle již zahrnut v kalkulacích družstva ohledně předpokládaných příjmů. Tento kalkulovaný zisk je pak zohledněn při výpočtu správních poplatků, které jsou členům – nájemcům bytového družstva úměrně sníženy. Družstva se tedy nejčastěji uchylují k variantě, kdy je členskou schůzí přijato rozhodnutí o hrazení nákladů spojených s převodem z jednorázových příspěvků členů. Výjimečně toto rozhodnutí schvaluje jen představenstvo. Při tomto způsobu řešení úhrady těchto nákladů předpokládaně docházelo ke značné nelibosti některých členů. Právě s argumentem, že jde o bezúplatný převod, který chápou jako povinnost některějšího SBD uhradit veškeré náklady s převodem spojené a naopak nechápou, že všechny platby členů – nájemců jsou předem účelově určeny a nemohou být použity k jiným účelům. Další nespokojenost ze strany členů – nájemců pak přicházela v případě, kdy v konkrétní budově existoval jeden nebo více členů – nájemců, kteří družstevní byt do svého vlastnictví převést vůbec nechtějí a odmítají se jakkoliv podílet na nákladech spojených s převodem družstevních bytů do vlastnictví členů – nájemců, kteří o tento převod projeví zájem. Zákon právě za účelem předcházení pochybnostem

⁷⁶ Jedná se např. náklady na vypracování potřebné dokumentace a prohlášení vlastníka abudovy, na zpracování smluv o převodu vlastnického práva k jednotce a s tím spojené náklady na správní poplatky za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a případné další

a sporům výslovně stanoví povinnost člena, na kterého je převáděno vlastnické právo k jednotce, uhradit bytovému družstvu tyto náklady spojené s převodem vlastnického práva k jednotce.

Bezplatnost znamená, že cena, kterou bytové družstvo po členovi vyžaduje, není cenou jednotky, ale účelově určenou platbou a bytové družstvo nemůže po svém členovi požadovat žádné jiné plnění než ta, ke kterým je člen družstva podle právních předpisů povinen.⁷⁷

Bezúplatnost převodu vlastnického práva na člena – nájemce bytového družstva souvisí s jeho majetkovou účastí (podle předpisů o družstevní bytové výstavbě jako členský podíl.⁷⁸)Majetkovou účastí se rozumí podíl člena na pořízení převáděné jednotky. Jde o nominální hodnotu skutečně vložené peněžní účasti člena na pořízení jím užívaného družstevního bytu v rámci družstevní bytové výstavby. Dnešní terminologií se jedná o další členský vklad v družstvu. Tato majetková účast je převodem vlastnického práva k jednotce spotřebována. Výslovně se stanoví, že převodem jednotky z vlastnictví SBD do vlastnictví oprávněného člena dojde k vypořádání tohoto členského podílu. Jedná se o zvláštní způsob majetkového vypořádání za trvání členství, které je spojené pouze s převodem jednotky do vlastnictví člena. Nejedná se o vypořádací podíl člena družstva při zániku členství za trvání družstva podle právní úpravy v ZOK.

V některých případech se do majetkové účasti, kterou se člen podílel na výstavbě, započítával i základní členský vklad. Pak dojde ke spotřebování i tohoto základního členského vkladu. Jestliže má člen po převodu jednotky zůstat i dál členem bytového družstva, je povinen znovu splatit základní členský vklad. V opačném případě jeho členství v družstvu zanikne.

Bezúplatnost také nelze chápat jako darování. Tomuto chápání odporuje explicitní ustanovení o tom, že se jedná o zvláštní způsob nabytí vlastnického práva.

Družstvo je, v případě, že bezúplatně nabylo nebo nabude od státu pozemek podle § 60a

⁷⁷ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C. H. Bec. Praha, 2009, str. 159

⁷⁸ Označení členský podíl podle DBV však nemá nic společného s členským podílem podle ZOK. Jedná se o způsob financování DBV. Na DVB byly poskytovány státní příspěvky a dále úvěr jedině za podmínky, že financování bylo zajištěno současně vlastními prostředky družstva, jmenovitě členskými podíly. Konečná výše členského podílu činila rozdíl mezi rozdělovaným nákladem na jednotlivý byt a součtem státního příspěvku a účelového investičního úvěru na jednotlivý byt.

zákonu č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen MajZ), je povinno převést tento odpovídající spoluvlastnický podíl na pozemku spolu s jednotkou také bezúplatně.

Smlouva o převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu mezi bytovým družstvem a nabyvatelem – členem a nájemcem bytového družstva musí obsahovat záležitosti splacení úvěru nabyvatele. Nabyvatel je povinen k úhradě částky odpovídající nesplaceným úvěrům s příslušenstvím, ve výši připadající na převáděnou bytovou jednotku, tzv. „anuita“. Jedná se o finanční prostředky poskytnuté SBD na financování družstevní bytové výstavby podle zvláštních předpisů.⁷⁹ Jde se o zvláštní účelový investiční úvěr s dobou splatnosti až 40 let s 1% úrokem, který byl bytovému družstvu poskytnut.⁸⁰ Dlužníkem ve vztahu k bance bylo a je někdejší SBD, ale členové – nájemci družstevních bytů jsou ve vztahu k družstvu povinni hradit pravidelné měsíční splátky tohoto úvěru. Konkrétní částka, kterou je člen – nabyvatel povinen uhradit vychází s příslušné evidence převádějícího bytového družstva a vychází z rozúčtování nákladů stavby na jednotlivé byty podle příslušných směrnic. Povinná měsíční splátka tohoto úvěru je rozpočtena na jednotlivé byty poměrně k jejich velikosti. Bytové družstvo je povinno příslušné peněžní částky odvést bance, a to ke dni pravidelné pololetní splátky úvěru,⁸¹ jako mimořádnou splátku úvěru. Tento postup musí být dodržen z toho důvodu, že družstvo platí pravidelně pololetně splátky poskytnutého úvěru a k těmto pravidelným pololetním splátkám je současně povinno připojit platby „anuity“ u každé převáděné jednotky. Nedílnou součástí této mimořádné splátky je tedy specifikace, kterých převáděných jednotek se tyto splátky týkají a v jaké výši byla

⁷⁹Vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví

⁸⁰Systém byl nastaven tak, že banka postupně doplácěla v průběhu výstavby provedené práce na základě doručené faktury. Úvěr se začal čerpat, až když došlo k vyčerpání finančních prostředků složených členy SBD a státních příspěvků vždy tak, aby bylo zajištěno plynulé financování stavby. PO sončení výstavby a kolaudaci budovy se provedlo závěrečné finanční vypořádání a stanovl se platební kalendář splacení úvěru – Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C. H. Bec. Praha, 2009, str. 163

⁸¹K 30. 6. A k 31. 12.

„anuita“ zaplacená. Banka⁸² pak na základě této identifikace vystaví potvrzení o splacení odpovídající části úvěru. Toto potvrzení je družstvo povinno přiložit ke smlouvě o převodu bytové jednotky při podávání návrhu na vklad vlastnického práva. Bez této přílohy není možné zapsat v katastru nemovitostí převod vlastnického práva k jednotce. Pokud je celý úvěr s příslušenstvím již splacen, je taktéž potřeba přiložit k návrhu na převod jednotky potvrzení banky o tom, že příslušná část úvěru s příslušenstvím vztahující se k převáděné jednotce byla již splacena.

V případě, že má bytové družstvo i jiný úvěr než podle vyhlášky 136/1985 Sb., nepodléhá splacení takového úvěru režimu splacení „anuity“. Jde především o komerční úvěry sjednané s různými finančními institucemi. V tomto případě by tvořilo přílohu dohody o převodu bytové jednotky potvrzení družstva (nikoliv banky), že byly vypořádány závazky nabyvatele vůči družstvu.

Pokud by závazky z poskytnutých úvěrů podle § 9 nebyly vypořádány, nemohlo by dojít k převodu vlastnického práva k jednotce.

Jak již bylo zmíněno výše, pokud dojde k převodu družstevního bytu z vlastnictví bytového družstva na člena – nájemce, dojde i ke spotřebování majetkové účasti člena.

V případě, že se do majetkové účasti, již se člen podílel na výstavbě započítával i základní členský vklad, dojde ke spotřebování i toho základního členského vkladu.

I zde platí, že chce-li být člen i po převodu jednotky do osobního vlastnictví členem bytového družstva, je povinen znovu splatit základní členský vklad, jinak jeho členství v družstvu zanikne.

⁸²Úvěry podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě původně poskytovala Státní banka československá. Vlastníkem pohledávek z těchto úvěrů je od 1. ledna 2008 Česká republika a k výkonu tohoto práva je příslušné Ministerstvo financí. Na základě mandátní smlouvy s Československou obchodní bankou, a.s. tato vykonává pro Ministerstvo financí bankovní činnosti související se správou, vedením a inkasováním pohledávek z úvěrů.

7. 3. 1 Družstevní byty SBD pořízené formou nástaveb a vestaveb

Družstevní byty pořízené formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov jiných vlastníků, aniž by se družstvo stalo podílovým spoluvlastníkem budovy⁸³, byly vystavěny se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě. Stejně jako bytové domy. Také zde se členové finančně účastnili na pořízení těchto bytů. Vztahy mezi vlastníkem budovy a SBD se původně řešily smluvně, mnohdy ani to ne. Proto bylo do TransfZ včleněno ustanovení, kterým se zakládalo věcné břemeno ve prospěch těchto SBD.

Pro převod těchto jednotek neplatí smluvní přímus. Proto bude zcela záležitostí stávajícího vlastníka domu, zda se rozhodne tyto byty převádět do vlastnictví oprávněných členů SBD. A stejně jako v ostatních případech, kdy jde o nepovinný převod jednotky, se i zde uplatní § 3063 NOZ. Bude-li po dni nabytí účinnosti NOZ převáděna jednotka v domě, v němž byla již převedena alespoň jedna jednotka do vlastnictví podle ZoVB, bude jednotka převáděna podle ZoVB. V opačném případě se bude postupovat podle platné úpravy.

Oprávněným subjektem v případě převodů těchto jednotek je stejně jako v případě převodů jednotek ve vlastnictví SBD, pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě člen bytového družstva, který je nájemcem bytu a sám nebo jeho právní předchůdce se podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě finančně podílel na výstavbě bytu formou nástavby a vestavby.

V případě, že vlastník budovy provedl vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, stává se tím vlastníkem jednotek. Rozhodne-li se převádět jednotky vzniklé z bytů pořízených SBD formou nástaveb nebo vestaveb do vlastnictví oprávněných členů, je povinen postupovat v součinnosti s DBD, které tyto byty pořídilo se státní pomocí podle příslušných předpisů o družstevní bytové výstavbě. Převádějící vlastník je povinen o tomto svém záměru informovat SBD proto, že nabyvatel je povinen před nabytím jednotky do vlastnictví splatit družstvu částku úvěru poskytnutého na výstavbu těchto bytů, připadající na převáděnou jednotku. Družstvo je povinno převést tuto mimořádnou splátku bance spravující poskytnuté úvěry. Smlouva o převodu

⁸³Tímto způsobem byly nástavby a vestavby pořizovány z důvodu, že se nepřipouštělo, aby spoluvlastníkem budovy ve vlastnictví státu byla nestátní organizace.

vlastnického práva musí obsahovat závazek nabyvatele vůči SBD splatit úvěr připadající na převáděnou jednotku a splnit případné další závazky vůči SBD. Banka má povinnost vystavit potvrzení o splacení úvěru s příslušenstvím, připadajícím na převáděnou jednotku, které je povinnou přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k této jednotce.

Rozsah a postup při součinnosti není právně vymezen. Z povahy věci je zřejmé, že kromě toho, že převádějící vlastník uvědomí SBD o záměru provést převod vlastnického práva, musí SBD a vlastní budovy i nadále spolupracovat tak, aby byly splněny povinnosti jak nabyvatele vůči SBD, tak SBD vůči bance.

Věcné břemeno zřízené ve prospěch SBD podle § 28d TransfZ zanikne převodem vlastnického práva k jednotce⁸⁴.

6. 4 Povinné převody družstevních bytů

Poslední skupinou družstevních bytů jsou ty, které je bytové družstvo povinno převést do osobního vlastnictví člena – nájemce, pokud tento splňuje zákonem stanovené podmínky. K převodu vlastnictví v obecně dochází na základě projevu vůle převodce a nabyvatele. K převodům, kterými se v této kapitole zabývám, však dochází bez možnosti postupovat na základě projevu shodné vůle stran, respektive bez shodné vůle k tomuto právnímu jednání ze strany převodce, která zde ustupuje do pozadí.

Předchozí ustanovení se vztahují na situace, kdy se převody uskutečňují po 1. 1. 2014, a to jen v případě, kdy oprávněnému členovi nevzniklo právo na převod bytu do vlastnictví před účinností NOZ. Ať už z důvodu, že člen nepodal včas výzvu nebo členská schůze bytového družstva před tímto datem nerozhodla o převodu. Naopak v případě, že před dnem nabytím účinnosti NOZ vzniklo oprávněnému členovi družstva typu SBD právo na převody bytu pořízeného se státní pomocí do vlastnictví tím, že člen podal včas výzvu k převodu nebo členská schůze schválila před tímto dnem převod takového bytu, i když oprávněný člen výzvu nepodal, ale k převodu dojde až po 1. 1. 2014, bude se postupovat podle předchozí právní úpravy obsažené v zákoně

⁸⁴ Důvodová zpráva k zákonu 311/2013 Sb.

č. 72/1994 Sb. Také v případě LBD se bude postupovat podle „staré“ právní úpravy, na základě přechodného ustanovení § 3028 NOZ, a to v případech, kdy oprávněný člen LBD podal včas výzvu družstvu k převodu jednotky do vlastnictví členů nebo členská schůze rozhodla před 1. 1. 2014 o převodu bytů do vlastnictví členů i když výzva nebyla podána. A za předpokladu, že k samotnému převodu dojde již za účinnosti NOZ. Tzv. povinné převody jsou institutem mimořádným, který se snaží řešit důsledky omezování činnosti a zásahů do činností družstev v letech 1948 – 1991. Jedná se o zvláštní způsob transformace bytových družstev založené TransfZ. Zákonodárce se tak rozhodl o zásadní transformaci družstev vzniklých před 1. 2. 1992, aby se tato mohla stát součástí společenského a hospodářského systému v souladu s ústavními zásadami demokratické společnosti. V případě bytových družstev se jednalo o přizpůsobení stanov ustanovením ObchZ o družstvech. Ustanovení TransfZ založilo právo člena někdejšího SBD nebo LBD – nájemce družstevního bytu požádat o převod tohoto bytu do svého vlastnictví.

Někdejší SBD nebo LBD je uložena zákonná povinnost uzavřít se svým členem – nájemce smlouvu o bezplatném převodu vlastnického práva k družstevní bytu, jedná se o tzv. „smluvní přímus“, a to za splnění příslušných stanovených podmínek. Ty vyplývají přímo ze zákona a bez jejich splnění není možné toto takovýto převod uskutečnit. Předmě se musí jednat o člena někdejšího SBD nebo LBD, který je fyzickou osobou. Touto osobou musí být člen, který je nájemcem družstevního bytu a na jehož pořízení se podílel svojí majetkovou účastí v někdejším SBD podle předpisů o družstevní bytové výstavbě.⁸⁵ Další nutnou podmínkou pak bylo včasné podání výzvy k převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví. Povinnými subjekty při těchto převodech jsou někdejší SBD nebo LBD nebo jejich právní nástupci.

⁸⁵Tato podmínka neplatí pro členy – nájemce LBD, protože LBD se na družstevní bytové výstavbě nepodílela

6. 4. 1 Výzva k převodu

Výzva člena - nájemce podaná bytovému družstvu k převodu družstevního bytu do osbního vlastnictví představuje jednostranný právní úkon člena – nájemce. Tato výzva musí být, dle obecných náležitostí kladených na právní jednání, určitá a srozumitelná. Člen touto výzvou projevuje svou vůli a své zákonné právo na převod družstevního bytu, jehož je nájemcem do svého vlastnictví. Výzva by proto měl alespoň některé náležitosti, aby bylo patrné, kdo ji činí, vůči komu ji směřuje a které věci se má týkat. Jde tedy zejména o dostatečně určitou identifikaci osoby člena – nájemce a povinného družstva. Také předmět by měl být dostatečně jasně specifikován. Pokud jde o formu této výzvy, není pro ní předepsaná žádná forma a proto ji lze podat jak písemně, tak i v jiné formě. NOZ stanoví v § 560 písemnou formu pro právní jednání týkající se zřízení nebo převodu nemovité věci, jakož i jednání taková práva měnící či rušící, to ovšem nelze s ohledem na přechodné ustanovení § 3028 použít (pokud si strany nedohodnou něco jiného). Nehledě na skutečnost, že většina výzev členů – nájemců k převodu vlastnického práva již byla podána. Nicméně lze více než doporučit učinit výzvu písemně, neboť jen tak se nevystavujeme riziku absence důkazu pro případné spory. Výzva musela být uplatněna a tedy bytovému družstvu doručena v rozhodné době. Původně byla lhůta k podání výzvy stanovena v TransfZ v § 24. Byla stanovena tak, že výzva musela být podána do šesti měsíců ode dne účinnosti TransZ. Tedy do 28. 7. 1992. S přijetím ZoVB byla tato lhůta stanovena do 30. 6. 1995. V případě, že člen – nájemce nepodal výzvu do uvedené doby, přišel o nárok uplatnit právo na uzavření smlouvy o převodu jednotky do svého vlastnictví. Vzhledem k tomu, že délka lhůty byla upravena ve dvou předpisech, byla potřeba k tomu dodat následující. Podle § 24 TansfZ zaniklo právo na podání výzvy marným uplynutím lhůty tam stanovené a výzva podaná po tomto datu již neměla žádné právní účinky, respektive neměla účinky výzvy podané podle § 24 TransZ. Člen – nájemce bytového družstva, pokud chtěl, aby právním důsledkem byla povinnost bytového družstva převést na něj vlastnické právo k jednotce, pak mohl podat výzvu novou, a to po dni účinnosti ZoVB až do stanovené lhůty. Povinnost bytového družstva uzavřít se členem – nájemcem smlouvu o převodu vlastnického práva pak analogicky zaniká při nedodržení této lhůty.

Nicméně družstvu nic nebrání uzavřít takovou smlouvu dobrovolně, tedy ne na základě „smluvního přímusu“⁸⁶.

6. 4. 2 Právní nárok právnických osob – nájemců na převod

Podle § 24 TransfZ mohl výzvu podat každý člen – nájemce, bez ohledu na to, zda se jedná o fyzickou osobu nebo právnickou. Úprava v ZoVB v § 23 odst. 2, 3 v souvislosti s § 24 odst. 1, 2, které upravují bezúplatné převody, však toto právo přiznává toliko členům – nájemcům, kteří jsou fyzickými osobami. Jen tito měli právo na bezplatný převod vlastnického práva. Podala-li výzvu právnická osoba, SBD nebo LBD tím nebylo nijak vázáno, neboť takováto výzva nebyla uplatněním zákonného práva.⁸⁷ Vzniká zde otázka, zda toto právo přechází na právnickou osobu v případě, že člen fyzická osoba podá v zákonné lhůtě výzvu a poté dojde k převodu nebo přechodu členského podílu na právnickou osobu. Nelze totiž přehlédnout ustanovení novely 103/2000 Sb., podle které je oprávněným z výzvy i právní nástupce fyzické osoby, pokud splňuje zákonné podmínky na uzavření smlouvy o převodu jednotky. Nabízí se tři možnosti výkladu. Prvním je závěr, že právnická osoba si nemohla uplatnit právo na převod. Pokud se ale stala právním nástupcem fyzické osoby, která toto právo měla a uplatnila jej, pak na právnickou osobu přešlo i právo na bezúplatný převod a někdejší SBD a LBD s ní musí zacházet stejně jako s jiným oprávněným členem. Dalším možným výkladem je, že sice právnická osoba právo na převod uplatnit nemohla, ale pokud se stala právním nástupcem fyzické osoby, která jej uplatnila, pak na ni přešlo právo na převod, nicméně není tento převod, vzhledem k § 24 odst. 1, 2 bezplatný. Bytové družstvo i v tomto případě musí s právnickou osobou zacházet stejně jako s jakýmkoliv jiným oprávněným členem, může ale požadovat po právnické osobě finanční plnění. Třetí možností je výklad, že poté, co došlo k uplatnění práva k převodu oprávněnou fyzickou osobou a následnému převodu právnické osobě, na právnickou

⁸⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009

⁸⁷ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C. H. Bec. Praha, 2009, str. 140

osobu tento nárok nepřešel. Bytové družstvo má možnost volby, zda takový převod bytové jednotky uskuteční či nikoliv a pokud jej uskuteční, tak zda za úplatu nebo bezplatně.

Pokud ale dojde k převodu nebo přechodu členského podílu právnické osoby na fyzickou osobu, pak tato osoba právo na povinný převod má, neboť splňuje zákonnou podmínku. Nelze totiž dovést, že by právo na převod jeho převodem nebo přechodem na právnickou osobu zaniklo. Právo na převod nezaniklo, jen se jej člen – právnická osoba nemůže dovolat.

Pokud člen podala výzvu k převodu vlastnického práva, je podle mě na místě zkoumat, kdy došlo k jejímu podání. Pokud ji podal člen – právnická osoba podle § 24 TransfZ, pak se tento člen práva na bezplatný převod domáhat může. Pokud ji podal podle § 23 odst. 1, 2, bytové družstvo k takovému převodu přistoupit může a tento převod nemusí být bezplatný⁸⁸.

6. 4. 3 Lhůta pro realizaci převodu

TransfZ neobsahoval žádnou lhůtu, do které by bylo bytové družstvo povinno realizovat převod vlastnického práva k jednotce. ZoVB již takovu lhůtu obsahoval, a to konkrétní datum, do kdy měla být uzavřena smlouva o převodu jednotky bylo stanoveno na 31. 12. 1995. Vzhledem k poměrně krátké (šestiměsíční) lhůtě, kterou zákonodárce vymezil, uzavírala bytová družstva s žadateli smlouvy o smlouvách budoucích, kde se zavazovali k pozdějšímu převodu. Lhůty pro převod se v jednotlivých SBD či LBD lišily a nejvíce se vycházelo z doby, kdy mají být splaceny investiční úvěry, které byly poskytnuté v rámci družstevní bytové výstavby. Pro ta bytová družstva a jejich členy, kteří neuzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí pak hrála důležitou roli skutečnost, kdy se právo na převod promlčí. Někdejší spory o to, zda se jedná o právo občanskoprávní nebo obchodněprávní a s tím související spory o délku promlčecí doby jednoznačně vyřešila novela ZoVB č. 103/2000 Sb., která stanovila speciální promlčecí lhůtu pro vymahatelnost těchto nároků, a to lhůtu 10 let ode dne nabytí účinnosti této

⁸⁸ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C. H. Beck. Praha, 2009, str. 141 - 142

novely.⁸⁹

Před uplynutím této lhůty byla přijata další novela, č. 345/2009 Sb., která tuto promlčecí lhůtu prodloužila až do once roku 2020.

Povinností družstva na základě podané výzvy členem – nájemcem bytového družstva je provést převod vlastnického práva k bytové jednotce. Aby mohlo být převedeno právo k družstevnímu bytu na člena – nájemce, je potřebné vymezit byt jako jednotku, a to prohlášením vlastníka budovy. Součástí povinnosti bytového družstva jakožto vlastníka budovy je i povinnost vložit toto prohlášení do katastru nemovitostí ve stanovené lhůtě, která činí deset měsíců ode dne, kdy první z členů družstva, kteří mají nárok na převod bytu do osobního vlastnictví splnil veškeré podmínky pro tento převod. V případě, že družstvo stanovenou lhůtu nedodrží, nastupuje sankce v podobě povinnosti zaplatit členovi – nájemci, který všechny své zákonné povinnosti splnil, pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení.

K tomu, aby družstvu vznikla povinnost vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí musí být splněny dvě skutečnosti. První z nich je, že alespoň jeden oprávněný člen – nájemce bytového družstva podal včas výzvu k převodu družstevní jednotky do jeho vlastnictví. Druhou skutečností je fakt, že první z oprávněných členů, krom toho, že podal včas výzvu, splnil veškeré podmínky pro převod. Co všechno je zahrnuto do formulace „veškeré podmínky pro převod“ lze dovodit ze smyslu zákona a lze usuzovat, že se jedná o povinnost nabyvatele vypořádat své závazky k družstvu, uhradit částku odpovídající nesplaceným úvěrům s příslušenstvím připadající na převáděnou jednotku, vypořádání prostředků z nájemného apod.⁹⁰

V souladu s ustanovením v § 3028 NOZ, kdy se zejména závazkové vztahy založené smlouvami, vzniklé před účinností NOZ řídí dosavadními právními předpisy je nutné použít na tyto povinné převody i ustanovení o náležitostech smluv o převodu jednotky. Ta by měla obsahovat označení budovy nebo domu podle údajů v katastru nemovitostí, popis bytu, jeho příslušenství, podlahovou plochu, určení společných částí domu, stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech atd. Další náležitosti

⁸⁹ Tato lhůta byla tedy stanovena do 30. 6. 2010

⁹⁰ Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009

smlouvy vyplývají z výše uvedeného, zejména pak závazek nabyvatel uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu, vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy. S ohledem na to, že zápis vlastnického práva nebude proveden dříve než bude splněna podmínka ohledně vzájemného vypořádání prostředků, je nutno zajistit splnění této podmínky dříve než dojde ke vkladu do katastru nemovitostí.⁹¹ V praxi se obvykle postupuje tak, že povinný a oprávněný nejprve projednají druh a výši jednotlivých závazků a poté se provedou příslušné platby, čímž dojde ke splnění podmínky nutné pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí.

7. DŮSLEDKY PŘEVODU

Převodem družstevního bytu z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví jeho člena vzniká tomuto nabyvateli vlastnické právo k jednotce vymezené v prohlášení vlastníka. Nabyvatel je také zapsán v tomto veřejném seznamu jako vlastník. Stává se vlastníkem bytové jednotky se všemi důsledky, které s sebou vlastnictví nese. Může tedy s touto jednotkou libovolně disponovat. Nově nabyté vlastnictví může skrývat mnoho úskalí, o kterých dosud tito bývalí nájemníci družstevního bytu ani nemuseli vědět nebo věděli, ale protože se o tyto záležitosti dosud zajímalo a řešilo je bytové družstvo jako správce, nemuseli je řešit oni sami.

Jedná se zejména o podíl na správě. Především v současné situaci, kdy došlo s účinností nového občanského zákoníku k nové úpravě vzniku společenství vlastníků jednotek. Nutnost vlastní iniciativy nejen na této společné správě, ale i správě vlastní jednotky pak může být pro některé nečekaná a hlavně nechtěná změna.

Vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci. Má proto práva a povinnosti vyvěrající z této skutečnosti, tj. podílet se na správě společné věci v míře odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu tak, jak to vyplývá z obecných ustanovení o

⁹¹ JUDr. Zítek, A., Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví, Právní rozhledy 2010, č. 14

spoluvlastnictví. Významnou povinností vlastníka jednotky je povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Tato pravidla stanoví buď zákon nebo jsou určena projevy vůle. Zákonným pravidlům je vlastník podroben vždy. Pravidly určenými svobodnou vůlí jsou obvykle pravidla stanovená ve stanovách společenství vlastníků, případně v rozhodnutí spoluvlastníků. S těmito musí být vlastník seznámen nebo musí mít alespoň možnost se s nimi seznámit.

Závěr

Právní úprava vztahující se k problematice převodů družstevních bytů do vlastnictví členu bytových družstev nabyla s účinností rekodifikačních zákonů změn. Nicméně lze říci, že došlo k celkovému zjednodušení této úpravy. Zákonodárce zařadil předchozí samostatné zákony do obecné úpravy, čímž se odstranilo opakování náležitostí některých institutů, které jsou obsaženy v obecné části nového občanského zákoníku. Také přesnější vymezení některých pojmů jistě přinese pozitivní změny. Vzhledem k velkému množství materiálů, od nejrůznějších článků v novinách, časopisech, odborné literatuře a internetových odkazech až po judikaturu a právní předpisy jsem měla možnost podrobněji se s touto úpravou (ať už „starou“ nebo „novou“) pracovat. Proto tuto snahu zákonodárců o její zjednodušení a přiblížení „širším masám“ vítám a oceňuji. Přesto i dále bude problematika převodů družstevních bytů činit do značné míry laické veřejnosti potíže, především s ohledem na přechodná ustanovení a následné zjišťování členů bytových družstev, podle jaké úpravy se tento jejich konkrétní převod bude uskutečňovat. Negativně pak vnímám neustálé prodlužování promlčecích lhůt pro povinný převod do vlastnictví členu bytového

družstva – nájemce. Chápu snahu zákonodárců kompenzovat tím újmu, která vznikla členům bytového družstva v době, kdy docházelo k zásahům do fungování družtev jako takových. Ovšem jsem také přesvědčená, že členové těchto družstev měli dostatečně dlouhou dobu k tomu, aby se těchto svých práv domohli. Zákonodárce tak zbytečně prodlužuje ukončení toho procesu povinného převodu vlastnického práva.

I přes podrobnější úpravu bytových družstev, kterou lze jen kvitovat, přivítala bych podrobnější úpravu zániků členství v bytovém družstvu. Přece jenom z úpravy není jednoznačné, jaké následky stran členství v bytovém družstvu sebou převod vlastnického práva přináší. Tvůrce zákona chtěl „širším masám“, zcela logicky, přizpůsobit především úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku. Protože se ale úprava družstevního bydlení týká obyčejných lidí více než obchodních korporací, mohla být alespoň v těchto ustanoveních podrobnější.

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá tématem převodů družstevních bytů z bytových družstev na jejich členy.

Práce se snaží postihnout otázky spojené s převody družstevního vlastnictví, zejména s ohledem na specifické aspekty, které tyto převody charakterizují a doprovází.

Práce je rozdělena do sedmi kapitol.

V kapitole první jsou shrnuty základní etapy historického vývoje bytového družstevnictví. Tento historický nástin, zejména období po roce 1945, má význam i z hlediska používání jednotlivých pojmů v dalších kapitolách práce a je důležitý i proto, že vývoj po tomto období ve značné míře ovlivňuje majetkové poměry dodnes.

Přehled právních pramenů, v nichž je problematika převodů vlastnického práva k družstevním bytům a které se jí dotýkají je uveden v kapitole druhé. Nejedná se o úplný výčet. Zmíněny jsou jen ty nejdůležitější z pohledu vlastnictví bytů a práv a povinností souvisejících s jejich převodem, vztah nové právní úpravy a původní.

Obsahem třetí kapitoly je charakteristika jednotlivých subjektů tohoto soukromoprávního vztahu. Velká část je věnována osobě člena – nájemce bytového družstva, jeho členství v bytovém družstvu. I v této kapitole se porovnává úprava některých těchto pojmů v předchozí právní úpravě a té současné.

Vymezení pojmu družstevní byt je obsahem čtvrté kapitoly. Zároveň se srovnává předchozí a současná právní úprava. Jsou zde uvedeny definiční znaky družstevního bytu.

Vlastníkem budovy s bytovými jednotkami je bytové družstvo a jako vlastník může také disponovat předmětem svého vlastnictví. Je proto na místě zákonné omezení dispozice s vlastnickým právem a ochrana člena – nájemce toho bytového družstva, který by jinak byl ve velmi nejistém postavení. Tím se zabývá kapitola pátá.

K tomu, aby mohlo bytové družstvo převést vlastnické právo na své členy, je potřeba, aby byly splněny některé zákonné náležitosti. Těmito podmínkami převodu a jednotlivými druhy převodů se zabývá v kapitole šesté.

Sedmá kapitola je pak už jen krátkým doplněním důsledků převodu vlastnického práva, kdy se z člena družstva – nájemce stane vlastník bytové jednotky.

Abstract

This thesis deals with transfers of flats from housing cooperative to their members.

The thesis tries to describe the process of transfers of cooperative ownership especially regarding its specific aspects which feature and follow these transfers.

The thesis is divided into seven chapters.

First chapter summarizes basic periods of historical development of flat cooperative.

This historical excursion, particularly period after 1945, is important also due to using of some of the terms in following chapters and it is also important for its influence on following property relationships.

Sources of law reflecting issue of transfers of flats from housing cooperative is listed in second chapter. It is not a complete list. It mentions only the most important ones that regard to flat ownership, rights and obligations necessary for the transfers, relationship between previous and present legislation.

Chapter three contains characteristics of individual subjects of this civil relationship.

Most of this chapter is dedicated to a member – tenant of housing cooperative. Also this chapter compares previous and present legislation.

Specification of housing cooperatives is given in the fourth chapter. As well as two previous chapters also this one gives comparison between previous and present legislation. It says the characteristics of cooperative flat.

The housing cooperative is the owner of cooperative flats and as the owner it can dispose with the subject of its ownership. So it is necessary to give some legal restriction to disposal with this ownership to protect the member – tenant of the flat. Otherwise the member – tenant can be in very unsafe position. The chapter five is all about this legal protection of member – tenant. To legally transfer the ownership of flat from housing cooperatives to its member there is a need to fulfill specific conditions. These are named in sixth chapter.

Chapter seven gives only brief addition of consequences of ownership transfer when the member – tenant becomes an owner of his own flat.

Seznam použité literatury

Odborné knihy

ČÁP, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, Praha: Wlters Kulwer ČR, a. s., 2009

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

Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 10., podstatně rozšířené vydání. Praha: C. H. Beck, 2005

Jehlička, O – Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník. Omentář. 4. vydání. Praha, S. H. Beck 1997

ŠTENGLOVÁ, I., Zákon o obchodních korporacích: komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2013

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstev (zákon o obchodních korporacích)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev

Záon 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích

Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě

Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (transformační zákon)

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých

Odborné články

Trčková, S., Cellar, M. Stanovy společenství vlastníků – změny od 1. 1. 2014 nejenom z pohledu notáře, Ad Notam, 2014, č. 1

Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví, Právní rozhledy, 2012, č. 14

Oehm, J. Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu, Právní fórum, 2008, č. 10

Sr. Štraus, J. Bytová družstva a zákon o obchodních korporacích, Právní rozhledy, 2012, č. 12

JUDr. Dvořák, T. Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev, Bulletin advokacie, 2003, č. 2

JUDr. Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (I. část), Bulletin advokacie, 2002, č. 1

JUDr. Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (dokončení), Bulletin advokacie, 2002, č. 2

Doc. JUDr. Dvořák, T. Ph.D., Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky podle NobčZ, Soudní rozhledy 2013, č. 11 – 12

Judikatura

Usnesení Vrchního soudu v Praze z 21. 2. 2013 č.j. 7 Cmo 227/2013-89

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 6. 2010, sp. zn. 29 Cdo 2004/2009

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. března 2009, sp. zn. 26 Cdo 2097/2007

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. 5. 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/99

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 4. dubna 2006, sp. zn. Pl. ÚS 5/05

usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 16. 9. 2008 sp. zn. I. ÚS 477/05

Internetové zdroje

[www.epravo.cz/top/clanky/dvoukolejnost -pri-prevodu-bytovych-jednotek-po-1-lednu-2014](http://www.epravo.cz/top/clanky/dvoukolejnost-pri-prevodu-bytovych-jednotek-po-1-lednu-2014)

www.epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku

www.epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-II

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

Seznam použitých zkratek

Zkratka	Její význam
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník
ZoVB	Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů
TransfZ	Zákon č. 42/1992 Sb., transformační zákon
SBD	Stavební bytové družstvo
LBD	Lidové bytové družstvo
SJM	společné jmění manželů
¶	

Klíčová slova

Družstevní byt

Bytové družstvo

Převod družstevního bytu

Člen bytového družstva

Vlastnictví bytu

Družstvo

Převod bytu

