

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

KATEDRA OBCHODNÍHO PRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

PŘEVODY VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ
A NEBYTOVÝCH PROSTOR

2005-06

Vedoucí diplomové práce

JUDr. Jaroslav Oehm

Diplomant

Kateřina Kraliková,
Písnické zahrady 433,
142 00, Praha 4

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.

A handwritten signature in cursive script, appearing to be 'Kraus'.

V Praze dne 11. dubna 2006

OBSAH

1. ÚVOD.....	2
1.1 obecně o družstevnictví.....	2
1.2 zákon č. 72/1994 Sb.- charakteristika.....	6
2. VYMEZENÍ POJMŮ.....	11
2.1 družstevní byt.....	11
2.2 nebytový prostor.....	12
2.3 společné části domu.....	12
2.4 bytové družstvo.....	13
3. REALIZACE PŘEVODŮ VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR.....	16
3.1 ochrana nájemce – člena družstva.....	16
3.2 srovnání s převody nedružstevních jednotek.....	16
3.3 charakteristika režimu § 23odst.2 BytZ.....	17
3.4 výzva k uzavření smlouvy.....	20
3.5 prohlášení vlastníka budovy.....	23
3.6 práva k pozemkům.....	30
3.7 smlouva o převodu vlastnictví jednotky.....	33
3.8 členství po převodu jednotky do vlastnictví člena.....	36
4. PŘEVODY VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR V SOUVISLOSTI S PROHLÁŠENÍM KONKURZU NA MAJETEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA (Případ Bytového družstva Kavčí skála v Říčanech).....	38
4. NÁVRH NOVÉHO ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ.....	51
5.6 DRUŽSTVO V EVROPSKÉ UNII A VE SVĚTĚ.....	55
6. ZÁVĚR.....	59

1. ÚVOD

1.1. OBECNĚ O DRUŽSTEVNICTVÍ

V roce 1845 založil Samuel Jurkovič ve slovenském městě Sobotišťe „*Gazdovský spolok*“, který se tak stal prvním úvěrním družstvem na území bývalého Československa. Krátce nato, v roce 1847, bylo v Praze založeno první spotřební a úvěrní družstvo, „*Potravní a úsporný spolek*“. Vznik družstev byl podmíněn mnoha příčinami. V českých zemích navazoval především na tradici spolčovací, zejména různých společenstev řemeslníků, popřípadě občanů se společnými zájmy. Vzájemná výpomoc byla často vyjadřována ve stanovách spolků (Bratrství, Zádruha apod.). Současně byl vznik družstev zapříčiněn tíživou sociální situací poloviny devatenáctého století.

Roku 1873 dospěla družstva do takového stádia vývoje, že vznikla nutnost jejich činnost upravit zákonem. Byl přijat první speciální družstevní zákon – říšský zákon č. 70 „*O výdělkových a hospodářských společenstvech*“ - který vypracoval český právník, Antonín Randa. Tento zákon platil v Československu do roku 1954 a v Rakousku platí s mírnými úpravami dodnes.

Družstva v ČR procházela obdobím svého rozvoje i problémů. Byla definována jako společenstva s omezeným ručením a v důsledku tradice výše popsané existovalo ohromné množství družstev úvěrních, spotřebních, řemeslných a též družstev tvz. stavebních a bytových.

Družstva se jevila jako protiváha fungování efektivních, ale mnohdy i bezohledných forem kapitálového podnikání, zaměřeného na dosažení zisku jako prvořadého a jediného cíle. Členové si sami, vlastním přičiněním, svépomocí, spoluprací a sdružováním, namísto očekávání pomoci od státem garantované sociální sítě, hledali východiska ve společném podnikání.

Demokratická konstituce smluvní, rovnost práv členů – podílníků, demokratická volba orgánů a zástupců, společné hodnocení výsledků činnosti a regulace zisku, který

není dominantním cílem, pouze jedním z prostředků pro rozvoj společnosti, to jsou principy, jež činí družstvo jedinečnou formou podnikání dodnes.

„V roce 1920 bylo v českých zemích již 3820 kumpeliček a raiffeisenek se 409595 členy a 1392 občanských a živnostenských záložen s 505194 členy a růst stále pokračoval...“¹

Družstevnictví u nás vzkvétalo do roku 1939 a mnohé subjekty přežívaly těžká období až do roku 1948. Malé družstevní podniky byly následně zestátněny, neboť vždy šlo o subjekty soukromého práva. Historické dokumenty uvádí, že v letech 1948-1953 zaniklo více než třináct tisíc družstevních firem. Bytová družstva byla přeměněna na tvz. Lidová bytová družstva a přežívala jen formálně. Naopak v zemědělství byla podle sovětského vzoru družstva prostředkem k tvz. socializaci vesnice, což družstevnictví silně poškodilo, neboť tyto subjekty měly s družstvem málo společného. Později byla obnovena družstva bytová, spotřebním byl vyhrazen venkov, výrobní existovala jako malé podniky, často pro tělesně postižené.

„Výsledkem této státní družstevní politiky byla sice početná a celostátně rozprostřená síť družstev spotřebních, výrobních, zemědělských a později bytových, ale šlo o družstva výrazně modifikovaná. Některé stěžejní principy družstevnictví byly u nich formalizovány anebo prostě nebyly aplikovány.“²

V roce 1988 se perestrojková vlna pokusila přijetím zákona „O bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví“ připustit soukromé podnikání, výhradně družstevní formou, protože věřila, že prostřednictvím členství ve svazech (ihned vznikl Meziodvětvový svaz družstev), bude družstva všemocný stát kontrolovat.

V totalitním režimu bylo družstevnictví spoutáno státním dirigismem, plánováním, uniformitou, příkaznictvím a direktivními formami řízení. Deformace těchto let byla dána tuhou konstrukcí hospodářského práva, řízením družstev družstevními svazy s povinným členstvím, právem rušit usnesení družstva apod. Byly diskreditovány pojmy jako dobrovolná aktivita, svépomoc, dovolání ke kontrole, obranné mechanismy..

Znakem prosperity bývá především hospodářský výsledek a zisk. Družstva jako

¹ Smrčka, L., Z historie družstevních záložen k současnosti. Právo a podnikání, 1998, č. 1

² Helešic, Fr., Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás. Praha:Ediční středisko PFUK, 1997, s.27

by dnes měla ambice konkurovat kapitálovým společnostem a přitom je známo, že tvrdé podnikání cílené na zisk je přímočaré, rychlé, vyžaduje včasné řídicí akty rozhodování od vlastníků, správců, manažerů, jejichž práce je hodnocena vskutku jen mírou zisku. Podnikání v družstvu je sice možné, ale řídicí akty, mnohdy podmíněné souhlasem členské schůze, činí družstvo - co do rychlosti - handicapovaným. Těžko obstojí vůči dravým podnikatelům bez ekonomické i občanské morálky. Může se stát, že někdo špatně vloží finanční prostředky do cenných papírů, neuváženě investuje do oprav a modernizace, vyplatí se neúměrný honorář obstaravateli služby apod. Mnohdy je takové chování i trestným činem. To jistě nutí k velké obezřetnosti, komu dáme svou důvěru při správě našich zájmů. Ve vedení družstev se často nachází lidé zvolení družstevníky ze svého středu, ale neproškolení ve vedení družstva a podnikání jako takovém. Jedním z prvotních předpokladů úspěšnosti firmy je schopnost jejího managementu. To platí i u bytových družstev. Nelze volit do vedení jen členy „zasloužilé“ a aktivně vystupující. Je třeba hodnotit především profesionální a morální kvality kandidátů. Případně uvažovat o přenechání správy družstevního bytového fondu renomovanému správci.

Kolika problémům by se předešlo pouhým pravidelným zájmem zúčastněných, ať již členů bytových družstev či společenství vlastníků jednotek, o chod subjektu, jehož jsou členy.

Již v Brožově pro stavební a bytová družstva z roku 1873 bylo uvedeno: „*člen může účinně prosazovat svá práva a podílet se na řízení jen tehdy, má-li v dosahu informace o svém družstvu, jeho právních a ekonomických pravidlech.*“ Řídit družstvo je složitá interdisciplinární činnost a naši předkové dobře věděli, že tyto „*svěrázné útvary, řízené členy*“ můžeme považovat za bezpečné, pakliže výchovou a vzděláváním dáme členům dostatek informací. Družstevní úředník (jak byli pracovníci družstva tehdy nazýváni), je-li dobrý a v praxi osvědčený je „*pro družstvo pokladem a zárukou dobrého hospodaření*“.

Družstevnictví se jen ztěžka vymaňuje ze své socialistické podoby, kdy bylo všechno všech a nikdo za nic neodpovídal. Bohužel se i teď mnohdy členové družstva nestarají o svou investici a ozývají až tenkrát, kdy již je opravdu pozdě. Družstevníci zapomínají na to, že stanou-li se členy a investují-li do družstva, jsou z nich v podstatě podnikatelé. A jako takoví by měli mít velký zájem o kontrolu činnosti vedení družstva a jeho hospodaření.

Družstvo by, dle mého názoru, mělo být v podnikatelské činnosti spíše konzervativní a raději by mělo přinášet větší bezpečnost, jistotu, minimalizaci rizik a ztrát. Již jen z toho důvodu, že v případě jakýchkoli problémů či ohrožení stability družstva, pociťuje člen družstva ohrožení své základní životní potřeby – bydlení – a strach o střechu nad hlavou je jistě velmi stresujícím faktorem. Zejména například pro starší občany, kteří se strachují ještě více, než je nezbytné. Špatné vedení a nedostatečná kontrola družstva tak může mít dalekosáhlé důsledky na životy svých členů. Proto si myslím, že jistý konzervatismus a úměra v podnikání družstva je namístě. K realizaci velkolepých, riskantních, podnikatelských nápadů jsou jistě vhodnější právní formy.

Jsou zde však i další problémy než jen přílišná míra rizikového podnikání. V mnoha družstvech po roce 1989 oslabil proces prognózování, hospodářského plánování, formulování cílů činnosti, pojem řízení. Trh je všelék, koncepce je nežádoucí slovo. Avšak plánování oprav bytového fondu v bytových družstvech nebo obměna konstrukčních prvků v horizontu několika desítek let jsou v západní Evropě běžné. U nás jakoby se plánování a trh vylučovaly.

Družstevnictví, stejně jako další formy podnikání, se bez problémů neobejde. Avšak dobře fungující bytová družstva nabízejí řadu služeb a výhod.

Například:

- výstavbu nových bytových jednotek,
- technickou správu a údržbu bytového fondu svého i cizího,
- právní, účetní a evidenční služby související s vedením družstva,
- vybírání nájmu, vymáhání dluhů nájemného a poplatků,
- zajišťování posudků, revizních prohlídek, pojistných plnění a jiné.

V současné době působí na trhu minimálně tři sdružení, která se tématem bytů v družstevním vlastnictví zabývají. Prvním z nich je Svaz českých a moravských bytových družstev, který sdružuje na 800 největších bytových družstev v republice, což představuje asi 800 tisíc bytových jednotek. Dalším subjektem je Sdružení malých bytových družstev bojujících za zájmy zejména menších družstev a nakonec se do problematiky též okrajově zapojuje Sdružení na ochranu nájemníků. Všechna tato

sdužení zastupují statisíce osob a dala si za úkol především změnu legislativních rámců tohoto druhu podnikání.

Statistiky ukazují, že sice ubývá počet bytů ve vlastnictví družstev, ale o to více přibývá počet bytů v jejich správě. Je to jistý úkaz v posunu činnosti družstev.

V České republice však očekáváme též změnu řady právních předpisů. Mnoho právních předpisů bylo překotně a nesystémově přeměněno a zbaveno vnějších znaků socialistického právního řádu. Skutečná proměna je teprve čeká. To platí například o základní kodifikaci občanského práva – občanském zákoníku - která přinese ve svém důsledku i následnou řadu změn v dalších předpisech. Tyto změny jistě nabízí úvahy o speciálním zákonu o družstvu. Již v pokročilé formě příprav se nyní nachází nový zákon o vlastnictví bytů.

Myslím si, že myšlenky družstevnictví se zcela jistě nevyčerpaly. Je-li základní idea – společného uspokojování potřeb svých členů - spojena s odpovědným a rozumným řízením a s důrazem na kvalitu služeb, není se čeho obávat.

1.2 ZÁKON Č. 72/1994 Sb. – CHARAKTERISTIKA

Platnou právní úpravu vlastnictví bytů obsahuje 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). Tento zákon nabyl účinnosti dne 1.května 1994. Od té doby byl již několikrát novelizován. Dvě z novelizací provedené zákony č. 103/2000 Sb. a č. 451/2001 Sb. představují zásadní změny, dotýkající se především právního postavení a právních poměrů společenství vlastníků jednotek.

Prováděcím předpisem k zákonu o vlastnictví bytů je nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Podle tohoto nařízení (jímž bylo nahrazeno předchozí nařízení vlády č. 322/2000 Sb.) se stanoví, že do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami společenství, uvedenými v příloze k tomuto nařízení. Příslušné ustanovení vzorových stanov se použije také v případě, kdy stanovy společenství neobsahují

některou z povinných náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 z. o vlastnictví bytů, (dále jen BytZ).

Zákon č. 72/1994 Sb. nahradil původní právní úpravu osobního vlastnictví bytů, která byla do našeho právního řádu poprvé zavedena v roce 1966, zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Pojetí vlastnictví bytů a nebytových prostor podle této dřívější právní úpravy bylo založeno na spojení vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru a osobního spoluvlastnictví ke společným částem domu. Jednalo se o zvláštní právní úpravu, která se v mnohém odlišovala od obecné úpravy obsažené v části druhé občanského zákoníku o vlastnictví.

Podle původního znění tohoto zákona mohlo dojít k prodeji bytů do vlastnictví občanů pouze v domech, v nichž byly prodány všechny byty, což bylo v praxi málo reálné, a proto se prodej bytů příliš nerozšířil.

Zrušení zákona č. 52/1966 Sb. bylo nezbytné pro odstranění nejzávažnějších deformací této formy vlastnictví, odrážející administrativně – direktivní přístupy z minulých let. Tyto deformace spočívaly především v diskriminaci soukromého vlastnictví, v omezování tzv. osobního vlastnictví, v zamezení převodu vlastnictví bytů v domech jiných osob než státu.

Ještě před přijetím zákona o vlastnictví bytů, byl v roce 1992 přijat zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, (transformační zákon), ve znění zákonného opatření FS č. 297/1992 Sb. Tato právní norma pro nebytová družstva předepsala vypracování tzv. transformačního projektu, pro družstva bytová původně navrhovala jen kogentní povinnost přizpůsobení stanov nedávno přijatému obchodnímu zákoníku. Poslaneckým návrhem pak bylo na poslední chvíli formulováno právo členů na převod družstevního bytu do vlastnictví členů. Toto právo mělo nesporně ohromný pozitivní ohlas u členů družstev – je to logické, vždyť hodnota bytu se mnohonásobila a člen ho získal bezplatně.

Celá problematika povinných převodů družstevních bytů byla v tomto zákoně upravena pouze rámcově, proto bylo třeba do zákona o vlastnictví bytů začlenit problematiku převodů družstevních bytů, postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí státu podle dřívějších předpisů.

Pojetí vlastnictví bytů a nebytových prostorů podle zákona č. 72/1994 Sb. se od dřívějšího pojetí částečně odlišuje v tom, že základem je spoluvlastnictví budovy,

v němž spoluvlastník je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Toto pojetí je vyjádřeno již v názvu zákona.

Praktické zkušenosti s aplikací zákona č. 72/1994 Sb. v období následujících tří let po jeho přijetí však ukázaly řadu nedostatků přijaté úpravy. Zákon nesplnil všeobecná očekávání, jenž byla s jeho přijetím spojována, některé požadavky ani zákon splnit nemohl. Platilo to zejména o představě, že zákon má mít funkci transformační a má řešit privatizaci státních bytů a bytů v domech ve vlastnictví obcí.

Zákon č. 72/1994 Sb. umožnil všem vlastníkům bytového fondu, včetně obcí, převádět byty do vlastnictví fyzických a právnických osob; nebylo ovšem záměrem předpisu, aby se tato forma vlastnictví stala rozhodující formou bydlení; zákon neměl plnit transformační funkci pro hromadný přechod od nájemní formy bydlení na formu vlastnickou.

Zákon o vlastnictví bytů byl od svého přijetí několikrát novelizován. Jednotlivé novely byly vedeny snahou odstranit některé sporné otázky, které vyplynuly z praktických zkušeností při aplikaci zákona.

Nedostatky této úpravy spočívaly především v nedůsledném vymezení forem správy a údržby společných částí domu, včetně odpovědnosti za její výkon, nedostatečně byly řešeny i vztahy k zastavěným pozemkům.

V roce 1994 Parlament neakceptoval zásadu, podle níž by pro zajištění řádné správy a provozu domu s více byty měla přímo ze zákona vzniknout právnická osoba, jejímiž členy by se stávali vlastníci bytů. Zákon ponechal na vůli vlastníků, zda pro zajištění správy a provozu společných částí domu právnickou osobu založí či nikoli. Nebylo pamatováno v dostatečné míře na případy, kdy mezi vlastníky bytů k dohodě o účinné formě zajištění správy a provozu domu a o jejich odpovědnosti za neplnění povinností nedojde. Funkce správce domu se ukázala pro tyto případy jako velmi málo účinná.

Myslím si, že zákon nedostatečně řešil i otázky spojené s převodem vlastnictví k pozemku zastavěnému budovou, v níž mají být jednotky převáděny, a v těch případech, kdy vlastník budovy není totožný s vlastníkem pozemků.

Na potřebu odstranění těchto problémů reagoval zákon č. 103/2000 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. července 2000.

Nejvýznamnější změnou byla úprava společenství vlastníků jednotek, jenž má od této novely charakter právnické osoby, vznikající za určitých podmínek přímo ze zákona. Společenství se stalo právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku.

Charakteristika společenství, jako právnické osoby, byla dána vymezením předmětu činnosti společenství a jeho způsobilosti zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Společenství mělo již od účinnosti první novely pouze vymezenou způsobilost, která byla dána zákonným předmětem jeho činnosti. Podle této novely vzniká společenství přímo ze zákona (nikoli tedy procesem založení a vzniku zápisem do příslušného rejstříku), jakmile nastanou zákonem výslovně určené skutečnosti. Společenství se podle první novely zapisovalo do obchodního rejstříku; zápis neměl konstitutivní účinky.

Na základě dalších poznatků z aplikace zákona v praxi vyplynula nutnost dopracovat některá ustanovení, zejména týkající se společenství jako právnické osoby.

Zápis společenství do obchodního rejstříku měl nechtěný a neočekávaný dopad. Společenství, byť nebylo založeno za účelem podnikání (jeho účelem je správa, provoz a opravy společných částí domu), zápisem do obchodního rejstříku získalo povahu podnikatele podle § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku. Z toho vyplývaly pro společenství i další povinnosti zejména v oblasti daňové a v oblasti účetnictví.

Proto byla přijata další novela zákonem č. 451/2001 Sb. Touto druhou novelou zůstaly zachovány základní principy vzniku a úpravy právních poměrů společenství, byly však provedeny zásadní změny především v tom smyslu, že na místo zápisu společenství do obchodního rejstříku byl vytvořen samostatný rejstřík společenství vlastníků jednotek, vedený týmiž soudy, jenž vedou obchodní rejstřík. Tím bylo společenství vyřazeno z režimu podnikatele ve smyslu obchodního zákoníku, což se mimo jiné projevilo také v záležitostech povinnosti registrovat se u příslušného správce daně a ve vedení účetnictví. Tato novela stanovila, že nadále se společenství zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku. S účinností od 31. prosince 2001 byl založen zvláštní rejstřík společenství vlastníků jednotek, který vedou krajské soudy.

Současně byl zpřesněn předmět činnosti společenství jako právnické osoby a to tak, že je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených

se správou domu. Do zákona bylo doplněno ustanovení o možnosti společenství nabývat majetek, avšak jen v souladu s výkonem správy, provozu a oprav společných částí domu.

Již v průběhu projednávání této novely se projevila potřeba upravit některé další otázky, k jejich řešení se však již nepřistoupilo. Patřila mezi ně především poněkud výraznější úprava práv a povinností vlastníků jednotek, pregnantnější úprava správy společných částí domu a pozemku a širší úprava právních poměrů společenství tak, aby nemusely být tyto záležitosti nahrazovány až podzákonou právní úpravou ve vzorových stanovách, vydávaných vládou, podle zmocňovacího ustanovení v zákoně o vlastnictví bytu § 9 odst. 10. Současně vyplynula potřeba přijmout odpovídající právní řešení v případech, kdy vlastníci jednotek jsou nečinní a nestarají se o zabezpečení provozu a oprav společných částí domu a nejsou zvoleny či nevykonávají činnost orgány společenství.

Předkladatel – Ministerstvo pro místní rozvoj – proto zpracoval v průběhu roku 2002 návrh rozsáhlejší novely, která měla řešit výše uvedené nedostatky. Ta však zůstala pouze pracovním materiálem, do připomínkového řízení nebyla postoupena s tím, že je nezbytné zvážit novou právní úpravu vlastnictví bytů.

Na základě poslanecké iniciativy byl přijat zákon č. 171/2005 Sb., jenž reagoval na časté námitky z řad vlastníků jednotek k obtížnosti získání souhlasu všech vlastníků jednotek při hlasování o provedení oprav a rekonstrukcí všech společných částí domu a tím bránění řádné správy domu.

Návrh byl podrobně projednáván a byla přijata změna § 11 odst. 5 BytZ, podle kterého je nadále souhlasu všech vlastníků jednotek zapotřebí pouze k přijetí usnesení o změně stavby a změně užívání stavby. V případě modernizací, rekonstrukcí, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Poslední novelu představuje zákon č. 179/2005 Sb., kterým se mění zákony v souvislosti se zrušením Fondu národního majetku České republiky. Tato novela doplňuje nový § 30a, jenž stanoví: „*Ustanovení zákona o vlastnictví bytů týkající se vlastníka budovy, jednotky nebo pozemku, platí i pro správce konkursní podstaty, včetně*

ustanovení o převodech vlastnictví budovy, jednotky a pozemku, případně spoluvlastnického podílu na pozemku.“

Přes výše uvedenou novelizaci zůstává nedořešena řada otázek. Např. ustanovení o vzniku vlastnictví bytů jsou roztroušena nesystematicky na několika místech a nenavazují na úpravu prohlášení. V současném zákoně chybí komplexní úprava správy společných částí domu a pozemku, výraznější vymezení práv a povinností vlastníků jednotek vztahujících se ke správě domu a pozemku, není zde dostatečně řešena úprava prostředků soudní ochrany práva vlastníků jednotek především ve vztahu k těm vlastníkům, kteří se v rozporu se zákonem nehodlají na správě společných částí domu předepsaným způsobem podílet. V těchto souvislostech není dostatečně jednoznačně upravena ani aktivní legitimace společenství jako právnické osoby ve vztahu k těm vlastníkům jednotek, kteří své povinnosti neplní. Dále bude nutno komplexněji přímo v zákoně, řešit otázky spojené s rozhodováním společenství jako právnické osoby a přijímání usnesení.

V připravovaném novém občanském zákoníku, který vychází z věcného záměru schváleného vládou usnesením z 18. dubna 2001 č. 345, se navrhuje prohlásit byty a nebytové prostory za nemovité věci s tím, že jejich úprava bude, tak jako dosud, ponechána zvláštnímu zákonu – novému zákonu o vlastnictví bytů.

2. VYMEZENÍ POJMŮ

2.1. DRUŽSTEVNÍ BYT

Zákon o vlastnictví bytů vymezuje v ustanovení § 2 písm. b) byt obecně, a to tak, že *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“* O bytu se zmiňuje i občanský zákoník a to hned v několika ustanoveních - v § 118 odst. 2 určuje byt jako samostatný předmět práv a v § 125 odst. 1 odkazuje na zvláštní zákon, který upraví vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Tímto zvláštním zákonem je právě zákon č.72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

V rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR - R 12/2001 byl vymezen pojem družstevního bytu následovně: „Družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům“.

viz novela 02
107/06 th.

2.2. NEBYTOVÝ PROSTOR

Pojem nebytový prostor vymezuje opět zákon o vlastnictví bytů v § 2 písm.c). A to touto větou: „*Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu*“.

Zvláštní zákon upravuje otázky nájmu a podnájmu nebytových prostor, a to zákon č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2.3. SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

Ustanovení § 2 písm. g) BytZ stanoví: „*Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společné zařízení domu (například vybavení společné prádelny).*“

Rozeznávají se zde jednak části budovy, které jsou společné vlastníkům všech jednotek (např.rozvody elektřiny, vody, vzduchotechniky), a části, které jsou společné jen vlastníkům některých jednotek (např.společné chodby, terasy, schodiště). V teorii se tyto části velmi příznačně označovány jako absolutní společné části a relativní společné části.¹

¹ Fiala,J.,Novotný,M.,Oehm,J.,Horák,T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3.doplňené a přepracované vydání. C.H.Beck.2005 s.47

2.4. BYTOVÉ DRUŽSTVO

Dříve, než se budu zabývat vymezením pojmu bytového družstva, jistě by si pár poznámek zasloužila i obecná úprava družstva v obchodním zákoníku.

Obchodní zákoník obsahuje úpravu družstev v rozsahu 41 paragrafů, což je úprava velmi stručná (např. německý družstevní zákon má 162 paragrafů, polský zákon o družstevním právu má 281 paragrafů..).

Ustanovení § 221 odst.1 obch.zák. definuje družstvo jako „*společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů*“. Další ustanovení obchodního zákoníku upravují otázky základního kapitálu družstva, založení družstva, orgánů družstva...a hlavu II., části druhé obchodního zákoníku, jež upravuje otázky družstva, zakončuje § 260, který stanoví podpůrnou platnost ustanovení § 56 – 75b obchodního zák., tedy obecných ustanovení o obchodních společnostech, pro otázky družstev.

Až do novely obchodního zákoníku č. 370/2000 Sb., obchodní zákoník v některých ustanoveních používal v souvislosti s řešením určitých situací pojem „bytové družstvo“, nikde jej však nedefinoval. Uvedená novela vymezila v § 221 odst.2 obch.z. pojem bytového družstva tak, že „*je jím družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů*“. Z tohoto vymezení však nevyplývá, zda by tato činnost měla být výlučným nebo hlavním předmětem činnosti družstva.

Velice přínosné pro vymezení pojmu bytového družstva je rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR- R 12/2001, v němž je proveden výklad pojmu bytové družstvo. Z odůvodnění tohoto rozhodnutí lze poukázat na následující pasáž:

„ Bytovým družstvem je třeba rozumět družstvo, které vlastní byty a pronajímá je svým členům, byť vedle toho může vyvíjet i jinou činnost. Ustanovení § 221 odst.1 obch.z. určuje, že družstvo lze založit, jak za účelem podnikání, tak za účelem zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Uvedené činnosti se přitom nevylučují a i družstvo založené za účelem zajišťování potřeb svých členů může, pokud získá potřebné podnikatelské oprávnění, podnikat. Může vykonávat i jinou činnost nad rámec uspokojování potřeb členů či podnikání, pokud takovou činnost provádí v souladu se zákonem.

Pro výklad pojmu bytového družstva je třeba vycházet právě z toho, zda družstvo skutečně zajišťuje bytové potřeby svých členů, ať již přímo, nebo nepřímo, anebo nikoli. Pokud družstvo takové potřeby zajišťuje je třeba je za bytové družstvo považovat. Jako vodítko pro takové posouzení je přitom možné využít i posouzení obchodního jména družstva či zapsaného předmětu podnikání, pro posouzení konkrétního družstva však nejsou tato kritéria vodítkem rozhodujícím...“

Jak plyne z citovaného judikátu, je třeba vždy vycházet z konkrétních okolností. Bytovým družstvem tedy například nemůže být družstvo, které se sice za bytové prohlašuje, avšak žádné byty svým členům nepronajímá.

Tento výklad Nejvyššího soudu je jistě hodnotný pro praxi, není jej však možné považovat za výklad vyčerpávající.

Rysem současné právní úpravy je začlenění právní úpravy družstev do obchodního zákoníku, tedy právního předpisu upravujícího „*postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy související s podnikáním*“ (§ 1odst.1 obch.z.).

Došlo tím k posunutí charakteru družstev, kdy do popředí byl posunut jejich charakter podnikatelů, ačkoli mnoho družstev vůbec podnikatelskou činnost nevykonává a bylo založeno pouze za účelem zajišťování potřeb svých členů. V celé řadě zemí (např. v Rakousku, SRN, Francii, Polsku atd.) existují samostatné družstevní zákony, což jistě není řešení nesprávné. Právní forma družstva má svá specifika i účel, který není možné ztotožnit s účelem a smyslem obchodních společností.

V současné době existuje několik základních typů bytových družstev:

- *Lidová bytová družstva (LBD)* jsou historicky nejstarší a vznikla transformací z původní bytových družstevch existujících ještě před druhou světovou válkou.
- *Stavební bytová družstva (SBD)* vznikla za socialismu v rámci komplexní bytové výstavby. Jejich zvláštní skupinou jsou Stavební bytová družstva v tzv. družstevních nástavbách na nedružstevních domech, jejichž režim se řídí § 28d zákona č.42/1992 Sb., transformačního zákona, ve znění zákonného opatření Předsednictva FS č.297/1992 Sb.

- *Družstva nájemníků zakládána za účelem privatizace obecního bytového fondu.*
- *Investorská bytová družstva se zabývají výstavbou bytových domů výlučně z prostředků členů a jsou zakládána na výstavbu konkrétních objektů.*

V posledních letech se výhody právní formy družstva uplatnily zejména v souvislosti s problematikou privatizace bytového fondu.

Nepochybně existují různé možnosti následné správy privatizovaného bytového fondu. Jednou z možností (a zřejmě tou méně šťastnou) je prodej jednotlivých bytů jejich nájemníkům do vlastnictví. Nebývají takto prodány všechny byty, některé nadále zůstávají ve vlastnictví obce či města, čímž obci či městu vznikají problémy se správou domu.

Převážná část obcí zatím volila způsob pro ně nejjednodušší. Tím je uzavření jedné kupní smlouvy na prodej obytné budovy a nikoli tedy způsob vymezení jednotek v prohlášení vlastníka a následně uzavírání řady smluv o převodu vlastnictví s jednotlivými nájemci.

V případě prodeje celých domů právnické osobě založené nájemníky bývá většinou podmínkou prodávajícího, aby zájem o koupi domu projevila více než polovina nájemníků. Vzniklé právnické osobě je následně prodán celý dům. Podstatná je zde skutečnost, že v tomto případě i zakladatelé právnické osoby jsou zároveň nájemníky – k bytu mají nájemní vztah. Pro ty, kteří neprojevili zájem o účast na založení právnické osoby se mění pouze osoba pronajímatele. Nájemníci, kteří projevili zájem o koupi domu, musí následně zvolit typ právnické osoby, kterou za účelem koupě domu založí. Jednou z možností je společnost s ručením omezeným, tedy obchodní společnost. Další možností je založení družstva. Volba právní formy družstva je zcela nepochybně pro daný účel výhodnější. Družstvo má dle obchodního zákoníku neuzavřený počet členů, členové tedy mohou přicházet a odcházet beze změny stanov družstva. U společnosti s ručením omezeným je nutná změna společenské smlouvy a následná změna zápisu v obchodním rejstříku. Rovněž tak u společností s ručením

omezeným je administrativně náročná problematika výše základního kapitálu a výše vkladů jednotlivých společníků.

V případě, kdy se všichni nájemníci rozhodnou ke koupi domu, lze využít i další možnou formu právnické osoby, a to občanské sdružení s právní subjektivitou, založené podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů.

Nevýhodou této právní formy je omezená možnost podnikání (např. využívání nebytových prostor apod.), neboť jde o právnickou osobu, která není určena k podnikání a následně mohou nastat problémy. Tento subjekt by mohl vykonávat pouze správu domu, jakékoli jiné činnosti provozované za účelem dosahování zisku nejsou příliš slučitelné s právní formou občanského sdružení.

Konečně zvláštní právní osobou, založenou podle zákona o vlastnictví bytů je společenství vlastníků jednotek. V tomto případě jsou jednotliví členové společenství vlastníky bytů a spoluvlastníky společných částí domu. Společenství vlastníků tedy nevlastní dům jako takový, funguje pouze za účelem správy tohoto domu.

3. REALIZACE PŘEVODŮ VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

3.1. OCHRANA NÁJEMCŮ – ČLENŮ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Režimu § 23 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podléhají byty v budově, která je ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva. Předmětem převodu může být jen byt, ve shora uvedeném domě, jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva a lze je převést jen tomuto členu družstva. Zákon tím poskytuje členovi družstva absolutní ochranu oproti úpravě u jiných jednotek než družstevních. Ochrana členů zakotvená v § 23 odst.1 BytZ dopadá na všechna bytová družstva. Vztahuje se i na členy družstva, kteří získali členství v bytovém družstvu na základě dohody o převodu členských práv a povinností nebo na které přešlo jako na dědice členského podílu.

3.2. SROVNÁNÍ S PŘEVODY NEDRUŽSTEVNÍCH JEDNOTEK

U těchto jednotek není za podmínek § 22 BytZ prodej bytu obecně vázán pouze na dosavadního nájemce. Ochrana nájemců jiných než družstevních jednotek spočívá v tom, že ustanovení § 22 BytZ zakotvuje tzv. přednostní právo k nabytí vlastnictví bytu ve dvou fázích.

V první fázi má vlastník povinnost nabídnout převod dosavadnímu nájemci, jemuž od okamžiku doručení nabídky běží lhůta šesti měsíců k rozhodnutí, zda byt koupí či nikoli. Nepřijme-li nájemce v této lhůtě nabídku, může být jednotka převedena jiné osobě.

V tomto okamžiku nastupuje fáze druhá, kdy vlastník sice může byt převést i třetí osobě, avšak pouze za podmínky, že zachoval právo dosavadního nájemce byt odkoupit za podmínek obdobných předkupnímu právu podle § 602 a násl. obč.z.

To by znamenalo, že po dobu jednoho roku od uplynutí šestiměsíční lhůty z fáze první, má dosavadní nájemce právo na přednostní nabytí bytu za podmínek, za kterých by ho vlastník budovy převedl třetí osobě.

Ačkoli je ochrana nájemce jiných jednotek široká, nedosahuje přesto intenzity ochrany nájemce – člena družstva.

3.3 CHARAKTERISTIKA REŽIMU § 23 odst. 2 BytZ

V zásadě u vlastnických subjektů neexistuje právní povinnost převádět vlastnictví k budovám ani k jednotkám v nich. Tato povinnost je výjimkou a může být založena buď zákonem, stanovami družstva nebo smlouvou.

Zákon takovou povinnost stanoví např. v níže popsaném ustanovení § 23 odst.2 BytZ. Ve stanovách družstva může být tato povinnost družstva stanovena jako právo člena vůči družstvu ve smyslu ustanovení § 226 odst.1, písm. c) ObchZ. Podmínky výkonu takového práva by měly být ve stanovách podrobně upraveny. Smlouvou může být tato povinnost založena také – zejména jsou to smlouvy o smlouvách budoucích o převodu jednotky po její výstavbě u nových investičních akcí.

Speciální úpravu pro převody družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev tedy představuje § 23 odst. 2 BytZ, jenž stanoví povinnost družstva smlouvu o převodu jednotky uzavřít, jsou-li splněny následující podmínky:

- Musí se jednat o byt, garáž, ateliér v budově ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví družstva, na jehož výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů (např. vyhláška č. 136/1985 Sb.) nebo ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva.
- Byt se převádí členu družstva – fyzické osobě - jejíž nájemní vztah k bytu, garáži, ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci.
- Člen družstva musí podat včas výzvu ve lhůtách podle zákona č. 42/1992 Sb. ve znění zákonného opatření Předsednictva FS č. 297/1992 Sb., nebo podle § 23 odst.2 BytZ.

Za splnění těchto podmínek jsou tyto převody **bezplatné**.

Tato ustanovení se použijí i pro nebytové prostory vzniklé na základě rozhodnutí o změně užívání stavby z bytů, garáží a ateliérů.

K přechodu vlastnictví k jednotce, garáži, ateliéru může dojít až po splnění závazku nabyvatele uhradit družstvu částku, jenž odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt, garáž, ateliér a vzájemném vypořádání závazků vůči družstvu.

Do jisté míry se jedná o ustanovení přechodná, neboť se nemohou týkat nových bytových družstev (zejména např. bytových družstev založených za účelem odkoupení bytových domů od obcí a nových investorských bytových družstev..).

Proti zmíněné povinnosti bytových družstev byly v minulosti uplatňovány výhrady s tím, že jde o zásah do jejich vlastnictví, resp. o vyvlastnění, tedy o zásah protiústavní. Autoři Komentáře k zákonu o vlastnictví bytů však vystihují pravé důvody umístění těchto zmíněných ustanovení v zákoně: *„Je třeba přiznat, že formálně má zmíněný postup některé rysy podobné vyvlastnění, ale jeho podstata je jiná. Jedná se vlastně o zvláštní způsob transformace bytových družstev, který je rozvinutím zásad uvedených v zákoně č 42/1992 Sb. o transformaci družstev obecně. S ohledem na v zásadě nedemokratický, až totalitní charakter družstev obecně (včetně bytových) z období tzv. reálného socialismu zákonodárce počátkem devadesátých let rozhodl o jejich zásadní transformaci tak, aby se družstva v nově transformované podobě mohla stát organickou součástí společenského a hospodářského systému v souladu s ústavními*

zásadami demokratické společnosti. Základní součástí této transformace v případě bytových družstev bylo přijetí zásady, podle které každý člen bytového družstva, který je nájemcem družstevního bytu, mohl ve stanovené době vyzvat družstvo k převodu bytu do svého vlastnictví. Je třeba si uvědomit, že družstevním nájemcem se člen družstva nestal za finančního či jiného majetkového příspěví družstva, ale hlavně díky své osobní majetkové či pracovní účasti, státního příspěvku a úvěru (v podstatě však státní půjčky). Majetkovým zdrojem výstavby tedy nebylo bytové družstvo, ale pouze člen a částečně stát. Bytové družstvo tedy tímto způsobem není fakticky zbavováno svého majetku; jedná se pouze o určitou formu majetkové transformace a převodu majetkových práv člena družstva a to formou přechodnou, kterou bylo možno využít pouze jednorázově v době transformace.

Bezplatnost v tomto případě neznámá období darování; ekvivalentem převodu vlastnictví k jednotce na člena bytového družstva je současné snížení jeho majetkové účasti na majetku družstva, případně až zánik členství v družstvu. Podobně je tomu v zásadě i u družstev typu lidových bytových družstev; tam se sice nájemce často ani finančně, ani jinak na výstavbě budovy nepodílel – přesto je mu jednotka převáděna bezplatně s ohledem na okolnosti původního vzniku těchto družstev a specifické právní nástupnictví.“¹

Při převodech družstevních bytů do vlastnictví členů nastával rozpor mezi očekáváním členů a skutečnou schopností družstva byty převádět (např. problémy pozemků pod domy byly řešeny velmi zdlouhavě..).

Domnívám se, že celá filozofie zákona je zaměřena pouze na vlastnický převod, ale nedostatečně je řešena úprava vztahů mezi vlastníky při správě domů, ve kterých jsou občané již vlastníky jednotek a spoluvlastníky společných a nebytových prostor. Právo by mělo motivovat a usměrňovat činnost občanů, či jiných subjektů, určitým směrem a řešit problémy, které mohou v budoucnosti nastat, např. při výkonu vlastnických práv. V tomto spatřuji určitou nekomplexnost zákona o vlastnictví bytů, která musela být později napravována novelizací.

V souvislosti s nebytovými prostory vznikaly v praxi problémy, v důsledku zařazení možnosti vyčlenění části družstva do § 29 BytZ. Většinou tam, kde byl

¹Fiala,J.,Novotný,M.,Oehm,J.,Horák,T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3.doplňené a přepracované vydání. C.H.Beck.2005 s.227

lukrativní nebytový prostor, došlo k vyčlenění celého domu a vzniku nového družstva. Nekvalitní a nedůsledná právní úprava tak přinesla spory o vypořádání, neboť mnohdy šlo o vyvlastnění ostatních členů družstva, když nebyl dům financován jen členy v domě bydlícími. Např. Bytové družstvo Žižkov vedlo zcela specifické soudní spory o vlastnictví nebytových prostor, kde tvrdilo, že nebyly financovány ze státního příspěvku, nýbrž ze zdrojů družstva, tedy všech družstevníků.

3.4. VÝZVA K UZAVŘENÍ SMLOUVY

Právo na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu vzniká členovi družstva – fyzické osobě, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo buď podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (transformační zákon), ve znění zákonného opatření Předsednictva FS č. 297/1992 Sb., nebo podle § 23 odst.2 BytZ.

Každý z uvedených právních předpisů upravil jinou lhůtu pro výzvu člena družstva a rovněž povahu těchto lhůt hodnotí právní teorie odlišně.

Podle § 24 transformačního zákona, mohli členové bytových družstev, kteří byli nájemci bytů a nebytových prostor, do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona, (tj.do 28.7.1992), vyzvat družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru.

Tato lhůta má charakter lhůty prekluzivní, neboť transformační zákon v uvedeném ustanovení výslovně upravil, že uplynutím této lhůty právo zaniká. To však neznamená, že by člen, který nevyužil právo podle transformačního zákona, nemohl za účinnosti nového právního předpisu učinit výzvu podle § 23 odst.2 BytZ.

V § 23 odst. 2 BytZ je upravena jednak lhůta pro výzvu člena družstva k uzavření smlouvy (do 30.6.1995) a jednak lhůta, do kdy musí být smlouva uzavřena nejpozději (do 31.12.1995 - ovšem není-li dohodnuto jinak). Zákon o vlastnictví bytů s uplynutím lhůty pro výzvu člena družstva nespojuje žádné právní účinky. Marné uplynutí této lhůty znamená jen tolik, že zatímco k výzvě podané do 30.6.1995 (event. ve lhůtě podle transformačního zákona) je družstvo povinno smlouvu o převodu bytu

uzavřít, v případě že člen družstva projeví zájem o nabytí vlastnictví k bytu až po 30.6.1995, již nepůjde o povinnost družstva, ale o jeho možnost nakládat s vlastním majetkem. Na převod bytu do vlastnictví na základě žádosti podané po zákonem stanovené lhůtě již není právní nárok, ale jako výraz shodného projevu vůle člena – nájemce a družstva nepochybně takovou smlouvu uzavřít lze.

Ustanovení § 23 odst. 2 BytZ upravuje podmínky pro uzavření smlouvy o převodu bytu a zároveň v poslední větě stanoví, že: „*tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů*“. Zde měl zákonodárce na mysli zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů. Byty a nebytové prostory jsou nepochybně nemovitostmi, je proto potřeba se řídit ustanovením § 17 deviz.z., který stanoví určitá omezení pro nabývání nemovitostí na území ČR cizozemci.

Ustanovení § 17 odst. 2 deviz.z. říká: „*Další nemovitosti neuvedené v odstavci 1 (odstavec 1 se vztahuje na pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa) mohou nabývat:*

- a) *tuzemci*
- b) *cizozemci s českým státním občanstvím*
- c) *cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství*
- d) *cizozemci – právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněni v tuzemsku podnikat*
- e) *ostatní cizozemci pouze*
 1. *děděním,*
 2. *pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,*
 3. *do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem ,*
 4. *od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,*
 5. *výměnou za jinou nemovitost v tuzemsku, jejíž cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,*
 6. *na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,*
 7. *výstavbou na vlastním pozemku,*
 8. *jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou*

v jejich vlastnictví, nebo
9. *pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.*“

Ustanovení devizového zákona byla zejména z důvodu přístupu České republiky k Evropským společenstvím značně liberalizována.

Omezení se tak i nadále vztahuje na osoby (fyzické i právnické), které nejsou občany ČR, nebo nemají trvalý pobyt nebo sídlo v tuzemsku, nebo nemají průkaz k povolení pobytu státního příslušníka členského státu ES. I tyto osoby však mohou nabýt vlastnictví jednotky v případech uvedených v odst.2 písm. e) § 17 DevZ.

Autoři komentáře k zákonu o vlastnictví bytů v této souvislosti ještě upozorňují: „*Určitá nejasnost by mohla vyplývat z toho, že odkaz na platnost devizového zákona se uvádí v § 23 odst. 2 BytZ pouze v souvislosti s případy převodů bytů podle § 24 odst. 1 a 2 zákona, tedy pouze v případech, kdy existuje kontraktační povinnost pro družstvo. A contrario by se tudíž mohlo dojít k závěru, že v ostatních případech smluv o převodu vlastnictví jednotky není tento převod devizovým zákonem omezen. Z textu § 17 odst. 2, písm. e), bod 9 DevZ však vyplývá, že takovou výjimku by musel připustit zvláštní zákon výslovně. To však zákon o vlastnictví k bytům nikde nestanoví. Omezení převodu jednotky platí proto i ve všech dalších případech převodů jednotek.*“¹

Před novelou č. 103/2000 Sb., BytZ, bylo v praxi zapotřebí řešit otázku, zda při převodu nebo přechodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, k němuž došlo až po 30.6.1995, přešlo z původního člena bytového družstva na nového člena zároveň právo na převedení bytu do vlastnictví podle § 23 BytZ. Samozřejmě za předpokladu, že původní člen a nájemce bytu řádně uplatnil výzvu ve lhůtě stanovené zákonem.

Tuto spornou otázku již jednoznačně vyřešil čl. II bod. 1 přechodných ustanovení k zákonu č. 103/2000 Sb. (čl. II, bod 1.) Vedle nově vymezené desetileté promlčecí lhůty pro uplatnění práva na uzavření smlouvy stanoví, že oprávněným z výzvy je i právní nástupce fyzické osoby uvedené v § 23 odst.2 BytZ, pokud splňuje podmínky zákona na uzavření smlouvy o převod jednotky.

¹Fiala,J.,Novotný,M.,Oehm,J.,Horák,T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3.doplňené a přepracované vydání. C.H.Beck.2005 s.258

Lze jistě souhlasit s autory Komentáře k zákonu o vlastnictví bytů, v tom že „*extenzivním výkladem lze dospět k závěru, že v časovém sledu může být právních nástupců po sobě jdoucích i více (nejde tedy pouze o prvního nástupce), neboť neexistuje žádný důvod pro jakékoli omezení počtu právních nástupců*“.¹

Člen družstva – nájemce, který nepodal výzvu k převodu bytu do vlastnictví zůstává nadále členem družstva. Platí pro něj ochrana zakotvená v ustanovení § 23 odst.1 BytZ. Družstvo tedy nemůže jeho byt převést do vlastnictví jiného a člen družstva zůstává „trvalým“ nájemcem. Vzájemná práva a povinnosti takového člena družstva jsou určena zákonem a stanovami. Nelze jistě vyloučit ani možnost převodu bytu tomuto členovi na základě dohody s družstvem, avšak na uzavření takovéto dohody by již člen družstva neměl právní nárok. Je možná i taková situace, kdy nárok na uzavření smlouvy by vyplýval ze stanov družstva, za předpokladu, že ve stanovách si družstvo uložilo povinnost takovou dohodu uzavřít.

3.5. PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY

Ustanovení § 4 odst.1 BytZ říká:

„Vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanoví jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.“

Prohlášení vlastníka je základním způsobem vzniku vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu podle § 5 BytZ. Účelem prohlášení je rozdělení budovy na jednotky a společné části domu a tím vytvoření předpokladů pro následné převody jednotek. Jde o jednostranný právní úkon vlastníka.

„ Prohlášení může učinit jak výlučný vlastník budovy (fyzická i právnická osoba), tak i spoluvlastníci budovy. Podíloví spoluvlastníci budovy se po vkladu vlastnického práva k první jednotce stávají podílovými spoluvlastníky zbývajících

¹Fiala,J.,Novotný,M.,Oehm,J.,Horák,T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3.doplňené a přepracované vydání. C.H.Beck.2005 s.255

jednotek, každý z nich bude mít ideální podíl na jednotce ve výši odpovídající dosavadním podílům na budově a zůstává mu ideální podíl na společných částech domu. Manželé v rámci společného jmění manželů se vkladem prohlášení stanou bezpodílovými spoluvlastníky společných částí.

U spoluvlastnictví je nutno objasnit otázku, zda subjektem prohlášení musí být všichni spoluvlastníci. U podílových spoluvlastníků se nabízí řešení této otázky podle § 139 odst. 2 obč.z., na jehož základě by mohly rozhodnout spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů (s ohledem na skutečnost, že by šlo o důležitou změnu společné věci, mohli by přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud). Domníváme se však, že toto ustanovení použít nelze. Náš závěr vychází z premisy, že ustanovení § 139 odst. 2 obč.z. lze použít pouze na záležitosti hospodaření se společnou věcí, na záležitosti, které přesahují rámec hospodaření, toto ustanovení nedopadá a je nutno požadovat jednomyslný projev vůle. Podle současné úpravy lze tvrdit, že do hospodaření se společnou věcí přísluší záležitosti týkající se výkonu vlastnickova oprávnění věc užívat a požívat, nikoliv dispoziční oprávnění. Přitom prohlášení vlastníka o vymezení jednotek je nutno, s ohledem na jeho účinky dotýkající se předmětu spoluvlastnictví, klasifikovat jako výkon dispozičních oprávnění.

U bezpodílových spoluvlastníků je situace jednodušší, což je výrazem koncepce tohoto spoluvlastnictví, byť od 1.8.1998 již je toto spoluvlastnictví pouhou součástí společného jmění manželů a občanský zákoník ho výslovně neupravuje. Protože každý z bezpodílových spoluvlastníků je vlastníkem celé věci, může činit i úkony týkající se celé věci, je pouze omezen stejným právem druhého manžela a občanský zákoník jejich kolizi řeší známým způsobem v § 145. Je nepochybné, že prohlášení vlastníka není běžnou záležitostí týkající se společné věci, proto potřebuje manžel souhlas druhého manžela, pod sankcí relativní neplatnosti (§ 145 odst. 2. obč.z.). Z toho však vyplývá, že pokud nedošlo k dovolání se neplatnosti v souladu s § 40a obč.z. ke dni podání návrhu na vklad prohlášení do katastru nemovitostí společně s převodem první jednotky, jež učinil jeden z manželů, může – nebudou-li tomu bránit jiné okolnosti – dojít ke vkladu a převodu vlastnického práva. “¹

¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví a nájem bytů. 3. aktualizované vydání. Linde Praha, 2005. s. 17

Náležitosti prohlášení vlastníka budovy stanoví § 4 odst.2 BytZ:

Prohlášení musí obsahovat:

a) Označení budovy údaji podle katastru nemovitostí (§ 5 odst.1 zák. č. 344/1992 Sb.o katastru nemovitostí, ve znění pozd. předpisů) , **číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově.**

Budova musí být označena údaji podle katastru nemovitostí (nemovitosti jsou určeny podle katastrálního území, parcelních čísel a čísel popisných nebo evidenčních vedených v katastru; byty a nebytové prostory musí být uvedeny podle jejich čísla nebo polohového určení).

Tyto náležitosti se vztahují i na označení sekce budovy se samostatným vchodem, který musí mít samostatné číslo popisné. O tom, že sekci budovy lze považovat za budovu ve smyslu § 2 písm. a) BytZ rozhodne vlastník celé budovy, který musí zároveň katastrálnímu úřadu potvrzením příslušného stavebního úřadu doložit, že sekce je stavebně a technicky uspořádána tak, aby mohla plnit funkci samostatné budovy. Označení a popis jednotek v budově musí být v souladu s jejich kolaudačním určením, včetně jednotek rozestavěných.

b) Popis všech jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení.

U všech jednotek je třeba uvést jejich číslo, pojmenování a umístění v domě, popsat všechny místnosti i prostory, ze kterých se jednotky skládají a které tvoří jejich příslušenství. Při zjištění výměry podlahové plochy jednotky je zřejmě dostačující projektová dokumentace. Uvedené ustanovení určuje jako náležitost prohlášení i popis vybavení jednotek, přičemž pojem vybavení tento zákon již nikde nedefinuje. S tímto pojmem se lze setkat i v jiných předpisech. Pro účely výpočtu nájemného bylo vybavení bytu definováno ve vyhlášce č. 176/1993 Sb. (zrušené s účinností od 31.12.2001 nálezem Ústavního soudu publikovaným pod č. 231/2000 Sb.). Vybavením je např. zdroj tepla a teplé vody, základní vybavení koupelny a WC, vestavěné skříně, sporák, kuchyňská linka. V prohlášení vlastníka je třeba popsat alespoň základní vybavení jednotky. „Široký výčet vybavení jednotky v prohlášení vlastníka zřejmě není praktický, neboť každá změna prohlášení vlastníka

podléhá souhlasu společenství vlastníků. Pokud bude třeba podrobnějšího popisu vybavení jednotky pro následné převody jednotek, bude zřejmě praktičtější uvádět komplexní výčet vybavení až ve smlouvách o převodu vlastnictví jednotky, případně v předávacích protokolech jako přílohách těchto smluv.“¹

c) Určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek.

Je na vlastníkovi budovy, zda určí i relativně společné části, které jsou společné jen vlastníkům některých jednotek. Pokud tak vlastník budovy učiní, potom v prohlášení musí být pro každého vlastníka jednotky vyznačen jeho podíl na absolutně společných částech domu a jeho podíl na relativně společných částech domu. Tyto části musí být dostatečně určitě vymezeny.

novela!

d) Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech.

Podle ustanovení § 8 odst. BytZ se velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Do katastru nemovitostí se spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, zapisuje ve tvaru zlomku, který vyjadřuje poměr velikosti podlahové plochy k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, se do katastru nezapisuje.

e) Označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 BytZ, údaji podle katastru nemovitostí.

Pozemkem, který je předmětem práv podle § 21 BytZ, může být

- stavební parcela,

¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. C.H.Beck. 2005 s.46

- zastavěný pozemek,
- nádvoří,
- pozemek či pozemky tvořící s bytovým domem jeden funkční celek (§ 60a zák. č.219/2000 Sb., ve znění zák. č.229/2001 Sb.).

Stejně jako při označení budovy, i při označení pozemku je třeba vycházet z § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

f) Práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemkům, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek.

Může jít o práva věcná (především vlastnické právo, věcné břemena, zástavní práva, předkupní právo) a o práva závazková (především nájemní práva, závazkové právní vztahy ze smlouvy o dílo, z pojistných smluv, ze smluv o výstavbě a dále ze všech smluv souvisejících s provozem domu). Podle § 20 odst. 3 BytZ práva a závazky dosavadního vlastníka budovy týkající se domu, společných částí a pozemků, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.

g) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou údržbou a opravami společných částí domů, popřípadě domu jako celku.

Od novely provedené zák.č. 451/2001 Sb. jsou tato pravidla pouze v textu prohlášení vlastníka, zatímco za předchozí úpravy byla i přílohou prohlášení.

Vlastník domu již v této chvíli stanoví podrobná pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou domu. Není zapotřebí uvádět konkrétní částku příspěvku každého vlastníka jednotky, postačuje, je-li stanoven způsob stanovení tohoto příspěvku. Jakmile vznikne společenství vlastníků jako právnická osoba, budou se pravidla pro přispívání vlastníků řídit stanovami společenství (a v případě, že společenství stanovy nepřijme, pak vzorovými stanovami).

h) Pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

Přílohy k prohlášení:

K prohlášení vlastníka budovy se podle současné úpravy přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata určující polohu jednotek a

společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Prohlášení vlastníka je pak povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky domu.

Nabízí se otázka, jakou má člen, který řádně družstvo vyzval, možnost dosáhnout toho, aby nečinné družstvo prohlášení vlastníka učinilo. Předchozí § 5 BytZ, zněl tak, že „*vlastník budovy může prohlásit*“. Současné znění § 4 BytZ říká: „*vlastník budovy svým prohlášením určuje*“. Obecně jde nepochybně o právo vlastníka. U převodu družstevních jednotek do vlastnictví je však třeba vycházet ze specifičnosti této úpravy, podle níž má člen za splnění podmínek uvedených v § 23 BytZ, právní nárok na uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví. Zákon sice přímo povinnost učinit prohlášení vlastníka družstvu neukládá, ale činí tak nepřímým stanovením povinnosti uzavřít smlouvu o převodu jednotky, za splnění určených podmínek.

Ze soudní praxe jsou známy případy, kdy žaloba na nahrazení projevu vůle družstva s uzavřením smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena byla zamítnuta jako předčasná proto, že dosud nebylo učiněno prohlášení vlastníka, které musí podle zákona uzavření této smlouvy předcházet.

Prohlášení vlastníka je jednostranným nezastupitelným právním úkonem, na který nelze aplikovat ustanovení §161 odst.3 OSŘ o nahrazení prohlášení vůle. Žalobce by ve většině případů ani nebyl schopen vymezit žalobní petit, tak aby splňoval náležitosti prohlášení vlastníka, neboť k tomu jsou zapotřebí podrobné znalosti o celém objektu.

V této souvislosti bych ráda poukázala na odůvodnění *rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 17.12.1999 sp. Zn. 11 Cmo 472/99*:

„Obecně nelze vlastníku budovy uložit povinnost učinit prohlášení vlastníka budovy, a to ani rozhodnutím soudu. Má-li však bytové družstvo podle § 23 odst. 2BytZ, povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu, vyplývá z této jeho povinnosti, že je povinno provést i všechny úkony, které musí převodu předcházet, tedy i učinit prohlášení vlastníka budovy. Odvolací soud se dále musel vypořádat s otázkou, zda v případě, že se žalobce domáhá podanou žalobou na žalovaném, aby učinil jednostranný právní úkon – prohlášení vlastníka podle § 5 odst. 3 BytZ, (nyní § 4), musí být žaloba formulována jako žaloba o prohlášení vůle. Nelze totiž pochybovat o tom, že dané prohlášení je

projevem vůle, s nímž zákon spojuje změnu dosavadního vlastnického práva vlastníka budovy na vlastnické právo ke všem jednotkám a společným částem budovy. Návrh rozsudečného výroku a tím i výrok rozsudku by tedy měl ve smyslu § 161 odst. 3 OSŘ obsahovat všechny konkrétní náležitosti, které podle zákona má mít, neboť podle uvedeného ustanovení pravomocné rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují toto prohlášení. Výrok rozsudku obsahující prohlášení vůle bez těchto podstatných náležitostí by ostatně ani nemohl být podkladem pro zápis vkladu do katastru nemovitostí. Při posuzování uvedené otázky odvolací soud v první řadě vzal v úvahu, že z povahy obsahových náležitostí tohoto prohlášení, jak jsou stanoveny v § 5 odst. 3 (nyní § 4) BytZ, je žalobce bez součinnosti se žalovaným vesměs sám konkretizovat nemůže. Totéž platí i ohledně listin, které je třeba k prohlášení připojit. Odvolací soud vycházel z čl. 6 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, podle něhož má každý právo na to, aby jeho záležitost byla spravedlivě, veřejně a v přiměřené lhůtě projednána nezávislým a nestranným soudem, který rozhodne o jeho občanských právech nebo závazcích (tzv. právo na spravedlivý proces), jakož i z čl. 36 Listiny základních práv a svobod. Odvolací soud vzal zřetel též na účel, který je třeba v těchto věcech sledovat, a na povahu ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ, které je procesní normou a jako takové má být nástrojem prosazením hmotného práva a nikoli jeho překážkou. Jde-li o jednostranný projev vůle žalobce, který mu nelze úplně předepsat, protože žalobce k tomu nemá potřebné a nezastupitelné podklady, není jiná možnost, než žalovaného k takovému projevu vůle donutit tak, jako k nezastupitelnému plnění (§ 351 OSŘ) rozhodnutím, které veškeré zákonné náležitosti projevu vůle neobsahuje, ale odkazem na příslušná zákonná ustanovení, v nichž jsou obecně formulovány, mu ukládá, aby poté, kdy si je opatří, učinil tomu odpovídající prohlášení.“

S uvedeným názorem se ztotožnil i Nejvyšší soud ČR, který v uvedené věci rozhodoval. V *rozsudku ze dne 27.3.2002 sp. Zn. 30 Cdo 1069/2000* vyslovil závěr, že vzhledem k obsáhlosti a specifčnosti náležitostí, které zákon pro prohlášení vlastníka stanoví, je postačující, aby byl v návrhu rozsudečného výroku a tím i ve výroku samotném uveden pouze odkaz na ustanovení § 5 odst. 3 a 4 BytZ, (nyní § 4).

Uvedený závěr obou soudů přijala i praxe. Autoři Komentáře k zákonu o vlastnictví bytů považují tento závěr rovněž za správný a dodávají, že stejné řešení je

možno použít i v případech, kdy povinnost vydat prohlášení vlastníka budovy vznikla ze smlouvy.¹

Argumentace výše uvedených soudních rozhodnutí je jistě správná a vychází z logiky věci. Stanoví-li zákon povinnost družstva jednotku bezplatně převést, není možné dopustit, aby člen družstva nemohl žádným možným prostředkem donutit nečinné družstvo k vydání prohlášení vlastníka budovy, zvláště, je-li toto prohlášení nezbytným předpokladem pro uskutečnění převodu jednotky.

3.6. PRÁVA K POZEMKŮM

Zákon o vlastnictví bytů v podobě, v jaké byl přijat, upravoval v souvislosti s pozemky pod domy, pouze případy, kdy družstvo je vlastníkem budovy a současně vlastníkem pozemku. U družstevní výstavby šlo ale o malé procento družstev (převážně tomu tak bylo u dřívějších lidových bytových družstev). Ve většině případů pozemek, na kterém budova stála, nebyl ve vlastnictví družstva, nýbrž pozemky na družstevní výstavbu byly družstvu předány do trvalého užívání. Situaci, kdy vlastníkem pozemku byl jiný subjekt než je vlastník stavby, občanský zákoník připouští. Z hlediska převodu družstevních bytů do vlastnictví členů podle zákona o vlastnictví bytů byl takový stav nežádoucí a vyjasnění řešení otázky pozemků ve smyslu tehdejšího § 21 BytZ bylo důvodem, proč mnohá družstva nepřistoupila k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytu v tehdejší zákonné lhůtě.

Prakticky až rok po nabytí účinnosti zákona o vlastnictví bytů vydala vláda ČR dne 26.4.1995 usnesení č.245 „*O závěrech vlády k problematice dodatečného vypořádání majetkových vztahů k pozemkům státu zastavěným obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev.*“ Tímto usnesením byla řešena problematika pozemků ve vlastnictví státu, stranou zůstaly pozemky ve vlastnictví jiných subjektů (tj. pozemky ve vlastnictví obcí, fyzických osob, nebo pozemky s nedořešenými vztahy vlastnickými). Příslušným orgánům státní správy vláda uložila závazný postup při realizaci zákona o vlastnictví bytů. Šlo o uzavření dohody o zániku práva trvalého

¹ Fiala,J.,Novotný,M.,Oehm,J.,Horák,T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3.doplňené a přepracované vydání. C.H.Beck.2005 s.43

užívání k těmto pozemkům se současným uživatelem a uzavření smlouvy s vlastníkem jednotky o úplatném převodu vlastnictví k pozemku příslušného k jednotce, případně o uzavření smlouvy o výpůjčce s vlastníkem bytu, s vlastníkem nebytového prostoru o uzavření smlouvy nájemní.

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 28.9.1995 pod č.j. 22/35120/1995 Metodický pokyn „*K postupu okresních úřadů a ostatních orgánů státní správy při úpravě vztahů vlastníka jednotek k pozemkům ve vlastnictví státu podle § 21 odst.4 zákona č. 72/1994 Sb.*“ I tento metodický pokyn se týká pouze pozemků ve vlastnictví státu a blíže rozvádí postup stanovený shora uvedeným usnesením vlády.

Vláda ČR potom usnesením ze dne 18.10.1995 č.583 „*O závěrech vlády k problematice dodatečného vypořádání majetkových vztahů k pozemkům, které nejsou ve vlastnictví státu a bytových družstev a jsou zastavěny obytnými domy ve vlastnictví družstev*“, doporučila obcím a ostatním vlastníkům uvedených pozemků postupovat přiměřeně podle bodu 1 shora uvedeného usnesení vlády ČR ze dne 26.4.1995.

I tito vlastníci by měli podle doporučení vlády uzavřít s družstvem dohodu o zániku práva trvalého užívání k pozemku a s vlastníkem jednotky smlouvu kupní nebo smlouvu o výpůjčce, event. smlouvu nájemní. Patří-li pozemek fyzické osobě, může požádat o směnu pozemku za pozemek ve vlastnictví státu.

Zásadní řešení problematiky zastavěných pozemků při převodech podle zákona o vlastnictví bytů přinesla novela č. 103/2000 Sb. Do budoucna se v této souvislosti uplatňuje zásada, že stavba je součástí pozemku. Ze zvláštnosti předmětu zákona o vlastnictví bytů vyplývá nutnost zvláštní úpravy právních vztahů vlastníků jednotek k pozemkům. To vedlo k tomu, že v ustanovení § 21 odst. 1 BytZ jsou výslovně spojena s vlastnictvím jednotky práva k pozemku.

Ustanovení § 21 odst. 1 a 2 BytZ upravuje právní vztahy pro případ, že vlastník budovy je i vlastníkem pozemku. S převodem jednotky přechází na vlastníka jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Samostatně bude podíl na pozemku převáděn jen při postupu podle odstavce druhého uvedeného ustanovení. Ten upravuje právní vztahy vlastníků jednotek pro případ, kdy nejsou spoluvlastníky pozemku všichni vlastníci jednotek nebo nejsou spoluvlastníky pozemku v poměru, v jakém jsou

spoluvlastníky společných částí domu. Pro ten případ provedou mezi sebou převod podílů na pozemku tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví na společných částech domu. Tato povinnost převést mezi sebou podíly na pozemku stíhá všechny vlastníky jednotek, ať vlastní díl na pozemku větší či menší než odpovídá jejich podílu na společných částech domu. V souvislosti s těmito převody se vlastníci jednotek vzájemně vypořádají. Uvedený postup platí obdobně i pro úpravu práv k pozemku určeného k výstavbě domu. Přebod spoluvlastnických podílů k pozemku je součástí smlouvy o výstavbě podle ustanovení § 17 BytZ. Ustanovení § 21 odst. 4 BytZ upravuje případy, kdy vlastníkem pozemku je osoba odlišná od vlastníka budovy, který však má k pozemku jiné právo než vlastnické. Půjde zejména o právo nájmu, a to jak ve vztahu k vlastníkům pozemku tak třetím osobám. V takovém případě vlastník pozemku upraví práva k pozemku vlastníkům jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Novela provedená zákonem č. 103/2000 Sb. začlenila do ustanovení § 21 BytZ odstavce 5 a 6. Jde o zvláštní úpravu zřízení věcného břemene ze zákona (§ 151o občanského zákoníku). K zastavěnému pozemku vznikne věcné břemeno užívání ve prospěch vlastníka jednotky v bytovém domě, a to za náhradu.

Věcné břemeno vznikne za splnění těchto předpokladů:

- oprávněným z věcného břemene je vlastník jednotky v bytovém domě rozděleném na jednotky nejpozději do 31.12.2000,
- ke dni 31.12.2000 nebyla mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku uzavřena žádná písemná smlouva o úpravě práv k pozemku.

Věcné břemeno omezuje vlastníka pozemku ve prospěch vlastníků jednotek tak, že vlastník pozemku je povinen strpět užívání pozemku vlastníky jednotek a vlastníci jednotek mají tomu odpovídající oprávnění pozemek užívat. Právní vztahy týkající se věcného břemene jsou upraveny v ustanoveních § 151n až 151p občanského zákoníku.

Ustanovení § 21 odst. 5 BytZ pouze stanoví, že ke vzniku věcného břemene dojde za náhradu, žádná kritéria pro její výši ani splatnost již nestanoví. Podle důvodové zprávy k zákonu č. 103/2000 Sb. zákon nestanoví obligatorně výši náhrady ani lhůtu, ve

keré má být náhrada poskytnuta. Pokud nedojde k dohodě mezi vlastníky pozemku a vlastníky jednotek, má rozhodnout soud. Soud by zřejmě vycházel z ustanovení § 18 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Uvedené ustanovení se týká oceňování práv odpovídajících věcnému břemeni, a to výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny a nelze –li tak cenu zjistit, pak se oceňuje jednotně částkou 10.000 Kč.

Odstavec 7 byl do § 21 BytZ začleněn novelou č. 103/2000 Sb. a následně pak novelizován zákonem č. 229/2001 Sb. (který také novelizoval zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky). Tato úprava dopadá na převody bytových jednotek do vlastnictví fyzické osobě v případě, kdy bytové družstvo jako vlastník domu nabylo podle § 60a zák. č. 219/2000 Sb., ve znění zák. č. 229/2001 Sb., bezplatně pozemek tvořící jeden funkční celek s bytovým domem. Za této situace družstvo převede nabyvateli jednotky bezplatně spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku, odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Smyslem této úpravy bylo zabránit tomu, aby se bytová družstva, která sama získala pozemek bezplatně, obohacovala na úkor státu a nabyvatelů jednotek.

Ale jak dodává ve svém článku Judr. T. Dvořák: „*Tato zákonná úprava neřeší (ostatně ani nemůže) problematiku vztahů k pozemkům obecním a soukromým; zde i nadále platí režim podle § 21 odst. 5 BytZ tak, jak jej zavedla novela č. 103/2000 Sb.*“¹

3.7. SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky je speciální kupní smlouva. Mimo obecných náležitostí (§ 43 a násl. občanského zákoníku) musí tato smlouva obsahovat náležitosti stanovené v § 6 BytZ.

Základním předpokladem pro uzavření smlouvy o převodu jednotky je rozdělení budovy na jednotky, které muselo být provedeno prohlášením vlastníka budovy. Předmětem převodu mohou být samozřejmě nejen byty, ale i nebytové prostory (garáže, ateliéry). Převodcem je bytové družstvo, nabyvatelem fyzická osoba, která je členem družstva a zároveň nájemcem.

¹ Dvořák, T., K některým otázkám právní úpravy bytových družstev. Bulletin advokacie, č. 2/2002, s. 56

Náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (stanovené v § 6 BytZ) jsou:

- označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
- určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek (§ 8 odst. 2),
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí
- práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

Tyto náležitosti jsou tedy shodné, jako náležitosti předepsané pro prohlášení vlastníka budovy

U převodů, na něž se vztahuje ustanovení § 23 odst.2 BytZ jsou dalšími náležitostmi smlouvy o převodu vlastnictví:

- závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt, popřípadě nebytový prostor (garáž, ateliér) k datu pravidelné pololetní splátky úvěru (jde např. o částku nesplaceného investičního úvěru poskytnutého na výstavbu, nesplacenou část zvýhodněného úvěru na rozsáhlejší opravy a stavební úpravy na byt, nesplacenou částku komerčních úvěrů) - § 24 odst. 5 BytZ
- vzájemné vypořádání závazků nabyvatele jednotky k družstvu - § 24 odst. 5 BytZ
- vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu jednotky a dále kladných zůstatků prostředků

tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadajících na převáděnou jednotku
- § 24 odst. 7 BytZ

Nedílnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví je půdorys všech podlaží a dále potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týká.

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí být písemná (§ 46 občanského zákoníku) a musí být vložena do katastru nemovitostí. Obecně platí, že převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí (intabulací), ledaže zvláštní zákon stanoví něco jiného. Zvláštním zákonem je zákon o vlastnictví bytů, který v ustanovení § 24 odst. 5 stanoví: „*Vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku.*“

Splňuje-li osoba, která vyzvala družstvo k uzavření smlouvy, podmínky ustanovení § 23 odst. 2 BytZ a byla-li podána výzva v zákonné lhůtě, je družstvo povinno smlouvu o převodu vlastnictví uzavřít. Nesplní-li družstvo povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví, může se člen družstva obrátit na soud.

Na rozdíl od žaloby na uložení povinnosti družstvu učinit prohlášení vlastníka, kdy je postačující, aby byl petit žaloby formulován odkazem na příslušné ustanovení zákona o vlastnictví bytů, musí být u žaloby na nahrazení projevu vůle družstva uzavřít smlouvu o převodu jednotky do vlastnictví obsah této smlouvy součástí žalobního návrhu. Zde již žalobce může vycházet z obsahu prohlášení vlastníka budovy, které je předpokladem pro uzavření smlouvy o převodu jednotky a musí ji předcházet.

Právo na uzavření smlouvy je právem majetkovým a lze je uplatnit u soudu v promlčecí lhůtě. V soudní praxi nebyl jednotný názor na délku promlčecí lhůty, resp. na právní předpis, kterým by se měla tato lhůta řídit.

Podle ustanovení § 397 obchodního zákoníku činí obecná promlčecí lhůta čtyři roky. Počátek jejího běhu byl závislý od toho, zda smlouva musela být uzavřena nejpozději do 31.12.1995 (potom čtyřletá promlčecí doba počala běžet 1.1. 1996), či zda byla sjednána lhůta pro uzavření smlouvy jiná (potom čtyřletá promlčecí lhůta počala běžet po uplynutí dohodnuté lhůty pro uzavření). Výraznou ochranu členů upravil čl. II bod 1. přechodných ustanoveních k zák. č. 103/2000 Sb., kterým byl s účinností od 1. 7.2000 zákon o vlastnictví bytů novelizován. Nebyla-li uzavřena

smlouva podle § 23 odst. 2 BytZ do dne účinnosti této novely, lze od účinnosti novely právo na uzavření smlouvy uplatnit do deseti let.

Ještě než byla tato sporná situace vyjasněna a lhůta prodloužena novelizací zákona, docházelo v praxi bytových družstev k zajímavým situacím. Např. na konci roku 1998 tehdejší předseda Svazu bytových družstev, Judr. Ivan Příkryl, upozornil v médiích na končící lhůtu, (nebylo ještě vyjasněno, zda zde platí obecná promlčecí lhůta tříletá – podle občanského zákoníku nebo čtyřletá podle zákoníku obchodního) a následně se před bytovými družstvy začaly shromažďovat davy členů. Předsedové družstev volali na Svaz s žádostí o radu a Svaz jim poradil, vydávat potvrzení o uznání závazku družstva k převodu družstevního bytu do vlastnictví člena. Došlo k překotnému vydávání těchto potvrzení, jejichž existence později v některých případech přinášela nemalé problémy, spojené např. s tím, že potvrzení bylo vydáno již vyloučenému členovi apod.

3.8. ČLENSTVÍ PO PŘEVODU JEDNOTKY DO VLASTNICTVÍ ČLENA

Převodem jednotky podle § 24 odst. 1 až 8 BytZ do vlastnictví člena zaniká členství nabyvatele v družstvu. Tímto dnem je třeba chápat den zápisu vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí a tímto dnem vzniká členství nabyvatele ve společenství vlastníků jednotek (§ 9 odst.5 BytZ). Při tomto způsobu zániku členství nemá nabyvatel právo na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku, případně základního členského vkladu, pokud byl vklad zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami. Členství v družstvu však nezaniká, jestliže i po převodu jednotky dosahuje majetková účast člena v družstvu alespoň výše základního členského vkladu (ten je určen ve stanovách). Podle předchozí úpravy členství po převodu jednotky nezaniklo ani tehdy, jestliže člen družstva složil do 30 dnů základní členský vklad. Tuto možnost novela provedená zákonem č. 103/2000 Sb. z ustanovení § 24 odst. 2 BytZ již vypustila. Z ustanovení § 9 odst.5 a § 24 odst. 9 BytZ tak plyne, že nabyvatel jednotky se stane členem společenství vlastníků a pokud jsou splněny podmínky, trvá nadále i jeho členství v družstvu. Pak jde o kontinuitu členství. Nabyvatel jednotky, jemuž převodem jednotky zaniklo členství v bytovém družstvu, má nárok na vypořádací

podíl, který se stanoví podle § 233 obchod. zákoníku. Jestliže členství nabyvatele jednotky podle § 24 odst. 9 věta druhá BytZ nezaniklo, nárok na vypořádací podíl není.

Výše vypořádacího podílu se určí podle § 233 odst. 2 a 3 obchod. zákoníku (pokud stanovy nemají jinou úpravu určení vypořádacího podílu) poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství.

Po novele zák. č. 370/2000 Sb. je pro určení vypořádacího podílu rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nepřihlíží se ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu (event. v dalších zajišťovacích fondech, vyplývá-li to ze stanov), a dále se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členství přede dnem, k němuž se sestavuje zvláštní účetní závěrka. V rámci vypořádacího podílu nelze nabyvateli jednotky vrátit členský podíl připadající na jednotku (§ 24 odst. 9 věta první BytZ). Současné znění § 24 odst. 10, stejně jako § 25 odst. 2 BytZ přinesla s účinností od 25.5.1999 novela provedená zákonem č. 97/1999 Sb. Tímto byla úprava vypořádacího podílu v zákoně o vlastnictví bytů dána do souladu s úpravou vypořádacího podílu v § 233 obchod. zákoníku. Čl. II bod 7 přechodných ustanoveních novely č. 103/2000 Sb. míří pak na případy, kdy nároky na vypořádací podíl podle § 24 odst. 10 BytZ nebyly uspokojeny podle dřívější úpravy do 1.7.2000. V takovém případě od tohoto data postupují družstva podle nového znění § 24 odst. 10 BytZ.

Způsob vyrovnání vypořádacího podílu je upraven v § 25 BytZ. Toto ustanovení připouští, aby se družstvo a nabyvatel jednotky – bývalý člen dohodli o vyrovnání vypořádacího podílu i jinak, než je uvedeno v § 234 odst. 1 obch. zák. Podle ustanovení obchodního zákoníku platí zásada, že se vypořádací podíl upravuje v penězích, stanovy ovšem mohou upravit i jiný způsob vypořádání. Pokud nedojde mezi nabyvatelem jednotky a družstvem k dohodě o jiném způsobu vyrovnání vypořádacího podílu, potom platí odstavec druhý § 25 BytZ, podle něhož je v takovém případě družstvo povinno uhradit vypořádací podíl v penězích podle § 233 obch. zákon. Ustanovení § 25 odst. 1 BytZ tak umožňuje, aby se družstvo a bývalý člen dohodli na jakémkoli jiném způsobu vypořádání, než v penězích a to i za situace, kdy stanovy obecně jiný způsob vyrovnání vypořádacího podílu neupravují. Nedojde-li

k dohodě ani o lhůtě pro splnění, potom platí ustanovení § 233 obch. zákoníku, včetně odstavce pátého. To znamená, že nedojde-li k dohodě mezi družstvem a nabyvatelem jednotky podle § 25 odst. 1 BytZ, potom platí úprava v § 233 odst. 2 až 4 obch. zák., pokud ovšem stanovy nemají úpravu jinou.¹

4. PŘEVODY VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR V SOUVISLOSTI S PROHLÁŠENÍM KONKURZU NA MAJETEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

(Případ Bytového družstva Kavčí skála v Říčanech)

Po dlouhá léta platily pro družstva v naší republice speciální družstevní zákony. Ten první byl přijat již v roce 1873. I v tehdejší situaci, kdy se družstva po svém vzniku, v polovině devatenáctého století, rozvíjela přímo bouřlivě, ač výjimečně, přece jen existovaly úpadky, jenž právě proto, že šlo vždy o formu společného uspokojování potřeb či poskytování služeb členům, budily značnou pozornost a obavy. Je znám případ družstva, jenž vzniklo v roce 1867, jako „První svépomocný spolek dělníků pražských“ a záhy se stalo největším družstvem ve střední Evropě, čítajícím na 5000 členů. Jakmile společnou péčí členů, ale též zásluhou moudrého a odborného vedení předsedou Františkem Chleborádem, dosáhl spolek poměrně značného majetku, začaly se uvnitř družstva objevovat spory, tvrdá kritika, zejména na stránkách Národních listů. Proto Chleborád již v roce 1869 odchází. Jak uvádí dobová studie: „Časté změny funkcionářů způsobily selhávání vnitřní administrativy“. Spolek vlastnil, mimo jiné, mlýn, dvě pekárny, jedno hlavní skladiště, 22 prodejen, restaurací, pohostinství..., ale též svépomocnou pokladnu, jejíž obrat činil 400 tisíc zlatých a to byly tehdy obrovské peníze. Již v roce 1870 měl spolek 5000 zlatých ztrátu, roku 1873 pak prodělal na koupi domu na Haštalském náměstí v Praze. Dluh 82 000 zlatých družstvo již neuneslo a vstoupilo do likvidace. I tehdy, přes bouřlivé polemiky, byl nalezen jediný způsob prevence – kvalitní právní úprava, která brání členy dle hesla „právo chrání bdící“, tedy především ty, kteří jsou ochotni se na řízení a kontrole družstva podílet. Po přijetí zákona v roce 1873 se situace zlepšila.

¹Římalová, O., Holešovský, J. Družstva. 2. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, s 349

Tolik příklad z historie úpadků družstev. V současné době, v souvislosti s vyhlášením konkurzu na majetek družstva, je zmiňován především případ Bytového družstva Kavčí skála v Říčanech.

V této velmi složité a dlouho řešené kauze je jedna osoba, na kterou je možno ukázat prstem a říci: „To je viník.“ Je to osoba bývalého předsedy představenstva Bytového družstva Kavčí skála, pan Miroslav Musil.

Otázky viny a odpovědnosti ostatních osob již nejsou tak jednoznačné. Ale začnu popořádku a nejdříve nastíním situaci Bytového družstva Kavčí skála od počátku problémů do současnosti.

V roce 1995 byla v Bytovém družstvu Kavčí skála schválena výstavba nových nástaveb bytových objektů. Tyto nové byty byly realizovány na stávajících objektech bytového družstva jako další podlaží a náklady byly plně hrazeny dalším členským vkladem členy družstva.

Od roku 1995 do roku 1997 bylo rozestaveno celkem sedm objektů. Právě v této době začal zřejmě narůstat rozsah trestné činnosti bývalého předsedy představenstva pana Musila, neboť do družstva začaly plynout značné finanční prostředky formou členských vkladů.

Na zasedání představenstva v květnu 1997, odstoupil z funkce tento dlouholetý předseda bytového družstva a zároveň předseda Středočeské sekce ČMSBD a požádal o prověrku hospodaření.

Na základě zjištěných skutečností bylo podáno trestní oznámení pro podezření ze spáchání trestného činu zpronevěry. Panu Musilovi bylo sděleno obvinění ze zpronevěry ve výši 12,5 mil Kč.

V červenci 1997 si členové družstva zvolili nové představenstvo a kontrolní komise. Zahájily se práce na zjištění skutečného stavu bytového družstva a rozsahu chybějících finančních prostředků. Bylo nutno jednat se společnostmi, dodavateli stavebních prací, řešit dokončení plánované výstavby. . .

Dne 24.3.1998 se konalo shromáždění delegátů družstva, byly schváleny pravidelné příspěvky členů družstva na úhradu dluhů, byl schválen harmonogram převodů bytů do vlastnictví členů. Od měsíce května 1998 se zasílaly z vybraných peněz pravidelné splátky věřitelům bytového družstva. Přesto Bytové družstvo Kavčí skála obdrželo dne 13.5.1998 oznámení o podání návrhu na prohlášení konkurzu na

majetek družstva. Návrh na konkurz bytového družstva podala společnost PM Construction, se kterou bytové družstvo vedlo právní spory.

V termínech 9.6. a 22.7.1998 byla podána převážná část smluv o převodu vlastnictví k jednotkám podle zákona č. 72/1994 Sb. na katastr nemovitostí.

Dne 2.10.1998 byl na Bytové družstvo Kavčí skála prohlášen konkurz.

Až do října 1998 katastrální úřad zapisoval návrhy vkladů o převodech bytových jednotek do vlastnictví členů. V listopadu 1998, s poukázáním na zákon o konkurzu a vyrovnání, řízení pozastavil. V prosinci 1998, na základě písemného návrhu správce konkurzní podstaty, katastrální úřad v zápisech pokračoval.

V březnu 2000 byl soudem ustanoven nový správce konkurzní podstaty, Ing. Tomáš Koranda, který 18.7.2000 předal soudu nový soupis konkurzní podstaty, kde všechny bytové jednotky, i ty které již byly převedeny do vlastnictví členů družstva, zahrnul do soupisu.

A rozběhl se kolotoč vylučovacích žalob, soudních sporů, demonstrací, nejistoty a nevyjasněných otázek.

Správce konkurzní podstaty zastává názor, že převodem bytů do vlastnictví se družstevníci chtěli vyhnout následkům konkurzu, proto aplikoval §15 z. o konkurzu a vyrovnání (dále jen ZKV), podle něhož jsou neúčinné právní úkony, kterými dlužník zkracuje věřitele.

Do současné doby konkurzní správce již nabídl majitelům bytů tři smírné nabídky, první dvě majitelé bytů neakceptovali, třetí nabídku – odkup bytu za 3800 Kč/m² - přijalo asi 10% ze zhruba 400 majitelů bytů.

Většina z nich však není ochotna platit za byt, již jednou jim převedený do vlastnictví znovu a doufají, že jejich „pravda“ vyjde najevo a správce konkurzní podstaty nebude moci byty zpeněžit. Ale kdo vlastně je v této složité situaci v právu?

Pravda a spravedlnost, pohledem laika tak lehce rozpoznatelná, může být někdy, zejména v kombinaci s nedokonalou legislativou, velmi obtížně hledána.

Pokusím se v následujících odstavcích zamyslet nad jednotlivými aspekty daného problému.

Na Bytové družstvo Kavčí skála byl prohlášen konkurz. Za normální situace (nekomplikované probíhajícími převody jednotek), by to vedlo k tomu, že majetek družstva (domy s obsazenými nájemnými byty) by se prodal, družstvo by posléze

zaniklo a nájemní smlouvy by zůstaly zachovány. Zde se však situace zkomplikovala, neboť bytové jednotky byly převedeny do vlastnictví členů družstva na základě zákona č. 72/1994 Sb., a to v době nepřesahující hranici šesti měsíců před prohlášením konkurzu na majetek dlužníka.

Ustanovení §15 ZKV říká „*Jestliže byl prohlášen konkurz, jsou vůči věřitelům neúčinné právní úkony dlužníka provedené v posledních šesti měsících před podáním návrhu na prohlášení konkurzu nebo po podání tohoto návrhu do prohlášení konkurzu, kterými písm. c) převádí věci, práva a jiné majetkové hodnoty ze svého majetku na jiné osoby bezplatně nebo za nápadně nevýhodných podmínek. S výjimkou přiměřeného daru osobám blízkým k obvyklým příležitostem*“.

Správce konkurzní podstaty aplikoval toto ustanovení a byty již převedené zahrnul do konkurzní podstaty.

Ale převody vlastnictví k jednotkám byly prováděny na základě zákona o vlastnictví bytů, kde se výslovně uvádí, že tyto převody jsou bezplatné. Je možné převod uskutečněný na základě zákona a dle zákona bezplatný podřadit pod zmíněný § 15 ZKV a nazvat jej neúčinný? To je základní právní otázka, kterou se postupně pokoušely řešit různé soudní instance v naší republice.

Stěžejní problém zde spatřuji v tom, že tato situace nebyla v zákoně předvídána a tento možný vztah zákona o konkurzu a vyrovnání a zákona o vlastnictví bytů nebyl legislativně vyřešen.

Konkurzní správce tedy byty do konkurzní podstaty zahrnul a vlastníci bytů podali excindační žaloby.

Krajský obchodní soud v Praze, jako soud první instance, žalobu členky družstva na vyloučení jednotky z konkurzní podstaty rozsudkem č.j.4 Cm164/2000-15 ze dne 15.12.2000 zamítl, neboť smlouvu na převodu jednotky považoval za neúčinný právní úkon ve smyslu § 15 odst. 1 písm.c) ZKV.

Prvoinstanční soud vzal v úvahu především ustanovení § 24 odst.7 BytZ, které stanoví: „*Součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále prostředků tvořených ze zisků bytového hospodářství připadajících na převáděnou jednotku. Vzájemným vypořádáním se přitom rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele.....*“

Soud první instance si z textu tohoto zákona udělal následující závěr: „*Za stavu, kdy v době podepsání smluv o převodu bytových jednotek, byl na družstvo podán návrh na prohlášení konkursu pro předlužení, měly všechny tyto smlouvy obsahovat podle § 24 odst. 7 BytZ způsob vypořádání dluhů družstva a to stanovením podílů jednotlivých členů – nabyvatelů, na úhradách dluhů, neboť tyto finanční závazky úpadce souvisely s opravami a údržbou objektů.*“ Toto ustanovení však smlouvy neobsahovaly.

Především tedy, soud četl zákon tak, jakoby citované ustanovení zákona o vlastnictví bytů znamenalo povinnou náležitost a směřoval tím k neplatnosti celé smlouvy podle § 39 obč. z. O správnosti této úvahy lze pochybovat z více důvodů:

- Smlouva je jen právní úkon, tedy projev vůle. Vypořádání prostředků je už ale plněním a přímo to říká věta druhá citovaného ustanovení (vypořádáním se rozumí vyrovnání zůstatků). Věta první tedy daleko spíše znamená, že z uzavření smlouvy automaticky vyplývá nárok na vypořádání, ten je objektivní, je možno jeho výši zjišťovat, dokazovat, samostatně se o něj soudit.

- I kdyby vypořádání skutečně bylo součástí smlouvy, pak nelze říci, že smlouva bez něho odporuje zákonu. Občanské právo vždy straní tomu, aby právní úkon pokud možno způsobil následky zamýšlené jednajícími, proto je zde např. § 41 obč.z. o neplatnosti části právního úkonu, jakož i pravidla o výkladu právních úkonů.

Za správný postoj k této situaci ve smlouvě tedy považuji to, že smlouva je platná a nároku na vypořádání se obě strany mohou domáhat z objektivního práva i tehdy jestliže si výslovně nesjednaly výši nároku nebo způsob určení této výše. Jinak bychom občanské právo měli jako systém nastražených pastí a zde by se spustila jedna velmi důmyslná past: podle § 24 odst.7 je součástí též vypořádání zisků bytového hospodářství - a kdyby ve smlouvě někdo zapomněl na svůj podíl na zisku, byl by potrestán tím, že přijde nejenom o tento svůj zisk, ale rovnou o celý byt.

Další problém je ale ještě závažnější. Ustanovení o tom, že prostředky na financování oprav a údržby, které se v družstevním bytovém hospodářství vytvářejí a hospodaří se s nimi fondově, si prvoinstanční soud vyložil takovým způsobem, že jej nelze označit už ani za výklad extenzivní.

Zákon nemůže chtít nic jiného než to, co odpovídá logice fondového hospodaření v družstvech. To znamená: po léta se vytváří fond oprav a nečerpá se - nabyvatel tedy nějakou formou dostane, co do tohoto fondu vložil, anebo - provede se

velká oprava, družstvo jí zaplatí, když fond oprav na ní nestačí – nabyvatel nějakou formou družstvu zaplatí rozdíl. Řeší se tak vzájemné vztahy mezi družstevníkem a družstvem.

Soud ovšem zamýšlel, aby se nabyvatelé bytů podělili o veškeré dluhy družstva, tedy aby § 24 odst.7 BytZ dokázal na nabyvatele bytu přenést závazky družstva ke třetím osobám.

Soud toto potřeboval z jasného důvodu: Jestliže měl být převod bytu do vlastnictví neúčinným úkonem podle § 15 odst. 1 písm. c) ZKV, pak musel být úkonem, kterým družstvo jako dlužník - „Převádí věci, práva a jiné majetkové hodnoty ze svého majetku bezplatně nebo za nápadně nevýhodných podmínek“. Soudu se asi zdálo divné, aby neúčinnost opřel o to, že převod bytu je bezplatný, když bezplatnost tohoto převodu ukládá zákon. Nalezl proto jinou nevýhodnost převodu: „Nápadně nevýhodné podmínky lze spatřovat v tom, že žalobkyně jako nabyvatelka získala bytovou jednotku bez provedení povinného vypořádání k družstvu úpadce“.

Souhlasím s následující reakcí na toto soudní rozhodnutí: „Prvoinstanční soud tedy interpretoval § 24 odst.7 BytZ takovým způsobem, jako kdyby odchylkou od obchodního zákoníku zakládal ručení družstevníků za závazky družstva, pro jednu kategorii družstev a v jedné situaci (jen bytová družstva a jen v okamžiku převodu bytů do vlastnictví členů).“¹

Výklad prvoinstančního soudu v této věci zdá se mi přinejmenším jako rozpačitý. Ale co je s podivem, odvolací soud – Vrchní soud v Praze – toto rozhodnutí soudu prvního stupně - rozsudkem č.j.13Cmo50/2001-37 ze dne 12.4.2001 - potvrdil.

Odvolací soud přijal celý názor prvoinstančního soudu, pokud jde o výklad § 24 odst.7 BytZ, z toho však učinil závěr ke kterému soud prvního stupně nepřikročil: „Smlouva neobsahuje obligatorní náležitosti stanovené v § 24 odst. 7 BytZ, takže je neplatná podle § 39 obč.z. Je-li smlouva neplatná, není na místě posuzovat její neúčinnost podle § 15 odst.1 písm.c) ZKV (ta přichází v úvahu pouze u platných úkonů).“ Odvolacímu soudu se tedy jevilo, že v okamžiku prohlášení konkurzu na majetek družstva byla bytová jednotka stále ještě v jeho vlastnictví a patří proto do soupisu konkurzní podstaty již podle § 18 odst.2 ZKV a nikoliv z důvodu neúčinnosti

¹ Bárta, J., Převod družstevního bytu v konfrontaci platné právní úpravy a judikatury. Právní rozhledy č.19/2004

právního úkonu.

Proti tomu zde samozřejmě stála námitka, že vlastnické právo k bytové jednotce bylo již vloženo do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu.

Věc se na základě podaného dovolání dostala před Nejvyšší soud ČR v Brně a tento plně potvrdil názory dosavadních soudů.

Z rozsudku NS ČR č.j.290do560/2001-64 ze dne 23.5.2003: „Osobami, které pak svými hlasy v rámci toho, co se nazývá družstevní demokracií, ovlivňují (mohou ovlivnit) chování družstva navenek (a to i prostřednictvím volby jeho statutárních orgánů) a na rozdíl od osob, které s družstvem vstupují do obchodních vztahů, znají nebo při náležité pečlivosti alespoň mohou znát, přesné majetkové poměry družstva a mají nebo mohou mít i řadu vnitřních informací o chodu družstva, jsou pak právě členové družstva.

Závěr, že věřitelé družstva nemohou uspokojit své oprávněné nároky z majetku družstva jen proto, že ustanovení zákona o vlastnictví bytů přiznávají zvláštní práva k tomuto majetku (práva na bezplatný převod) členům družstva, že tento majetek není postižitelný exekucí a tudíž ani konkurzem, případně, že tato práva přetrvávají i v exekučním nebo konkurzním řízení, by byl nejen v rozporu se zásadami, na nichž spočívá majetková odpovědnost družstva za závazky družstva, nýbrž i v hrubém rozporu s ochranou práv třetích osob (jež na rozdíl od členů družstva nemají na případné nezodpovědné chování družstva co do přebírání závazků, které není schopno hradit, žádného vlivu). Je naopak logické se domnívat, že zákonodárce úpravou vztahů mezi členem družstva a bytovým družstvem v zákoně o vlastnictví bytů (pro účely případného vyčlenění a převodu bytové jednotky do vlastnictví člena bytového družstva) neměl v úmyslu ohrozit nebo oslabit dobytost stávajících nebo v budoucnu vzniklých pohledávek třetích osob vůči bytovému družstvu tím, že by tento majetek učinil prakticky neupotřebitelným pro účely zajištění závazků družstva.

Také celkové pojetí úpravy zpeněžování majetku sepsaného do konkurzní podstaty v zákoně o konkurzu a vyrovnání nasvědčuje závěru, že správce konkurzní podstaty úpadce, jímž je bytové družstvo, povinnost převést bytovou jednotku do vlastnictví člena úpadce bezplatně nemá. Tak z ustanovení § 27 odst. 2 poslední věty

ZKV plyne, že při zpeněžení majetku z podstaty není správce konkurzní podstaty vázán smluvními předkupními právy..“

Až do vydání nálezu Ústavního soudu, jevila se tedy situace pro bývalé družstevníky velice neradostně. Ústavní soud však zaujal odlišné stanovisko.

Ústavní soud svým publikovaným nálezem, **sp. zn. III ÚS 258/2003** zrušil všechna tři shora uvedená rozhodnutí, čímž vyhověl stěžovateli a v dalších částech návrh odmítl, (v bodu, kdy navrhovatel se domáhal též zrušení celého § 15 ZKV, kde soud samozřejmě dospěl k závěru, že toto ustanovení v rozporu s ústavním pořádkem není).

Z odůvodnění nálezu Ústavního soudu se pak dozvídáme, proč soud všechny tyto rozsudky zrušil a důvod je šokující. Všechny soudy shodně konstatovaly, že ujednání o zůstatku prostředků ve smlouvě chybí a to ji činí neplatnou. Jenže toto zákonem předepsané ujednání ve smlouvě bylo a znělo takto: *„Přijímající souhlasí s tím, aby zůstatek prostředků určených na financování údržby a oprav společných částí a zařízení domu připadající na převáděný byt, včetně dalších přírůstků těchto prostředků z nájemného, sníženého o případné čerpání ode dne podpisu smlouvy o správcovství podle odst.3 tohoto článku, byl veden u předávající do doby převodu vlastnictví k bytu a poté převeden na účet správce domu.“*

Všechny soudy měly smlouvu ve spise a přesto existenci tohoto ujednání nejen popřely, ale dovedly do zcela absurdního konce. Nabyvatelka, jak je ze smlouvy patrné, měla nárok na vydání peněz od převádějícího družstva, ale soudy z tvrzené absence ujednání naopak udělaly nevýhodnost převodu pro družstvo, jako kdyby nabyvatelka dlužila družstvu. V odůvodnění zrušeného rozsudku Nejvyššího soudu to zní takto: *„Nápadně nevýhodné podmínky lze spatřovat v tom, že žalobkyně jako nabyvatelka získala bytovou jednotku bez provedení povinného vypořádání k družstvu úpadce.“*

Ústavní soud musel v odůvodnění svého rozhodnutí formulovat i věci, jenž by soudy jistě znát měly. Např. že stanoví-li § 24 BytZ nějakou náležitost smlouvy, pak i kdyby toto ujednání ve smlouvě chybělo, neznamená to automaticky neplatnost celé smlouvy. Anebo, že účelem § 15 ZKV je zamezit bezplatným převodům, které se provádějí na úkor věřitele, jimiž jistě nejsou takové převody, jejichž bezplatnost vyplývá ze zákona.

V právní větě publikovaného nálezu pak Ústavní soud ještě považoval za potřebné znovu připomenout větu z dřívějšího nálezu sp. zn. Pl. ÚS 21/96, kterou soudům vzkázal: „*Je nutno se vyvarovat libovůle a rozhodnutí soudu se musí zakládat na racionální argumentaci.*“

Závěrem svého odůvodnění Ústavní soud uvedl, proč věcná pochybení soudů v tomto případě uznal za tak závažná, že zakládají porušení základních práv.

„*V posuzované věci dospěl Ústavní soud k závěru, dle něhož se interpretace § 39 ObčZ, § 24 odst. 7 BytZ, § 15 odst. 1 písm. c) ZKV, obsažená v rozhodnutích dovolacího, odvolacího a nalézacího soudu ocitá v extrémním nesouladu s obsahem obvyklých výkladových metod, jakož i se standardní dogmatikou vymezeným obsahem právních pojmů, pročež předmětná rozhodnutí nelze než kvalifikovat ve smyslu svévolné aplikace jednoduchého práva a tím jako porušení základního práva na řádný proces dle čl. 36 Listina základních práv a svobod a porušení základního práva na ochranu vlastnictví dle čl. 11 Listiny.*“

Ústavní soud tedy svým nálezem podpořil vlastníky bytů družstva Kavčí skála. Podíváme-li se však na časový horizont sporu, zjistíme:

- konkurz na družstvo byl prohlášen v roce 1998
- nový správce konkurzní podstaty, jenž okamžitě zahrnul byty do konkurzní podstaty, byl jmenován v roce 2000
- zmíněný nálezn Ústavního soudu, který jako první ze soudních rozhodnutí se přiklonil na stranu družstevníků byl vydán 6.5.2004!

Jak dlouho tedy trvala nejistota a strach říčanských, podporovaný rozsudky soudů, si lze představit. Ale rozhodnutí soudů Krajského, Vrchního a hlavně Nejvyššího soudu vzbudily obavy i u družstevníků z jiných družstev, než jen z Bytového družstva Kavčí skála, neboť měli smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví formulovány stejným způsobem jako říčanští. Obávali se tedy, že při možných problémech družstva by se mohli ocitnout ve stejné nezáviděníhodné situaci jako obyvatelé Kavčí skály .

Celá kauza Bytového družstva Kavčí skála Říčany se těší velkému zájmu médií. Říčanstí družstevníci mají vlastní internetové stránky, kde radí dalším družstevníkům a popisují svůj boj se správcem konkurzní podstaty. Uskutečnilo se již několik demonstrací, kde si družstevníci stěžovali na pomalé vyšetřování bývalého předsedy představenstva bytového družstva pana Musila.

Nutno dodat, že pan Musil byl již, (5.11.2003), odsouzen za trestný čin zpronevěry, které se dopustil na majetku družstva, k šesti letům trestu odnětí svobody nepodmíněně. Podle rozsudku soudu si Musil neoprávněně přisvojil desetimilionovou částku určenou pro stavební firmu Restap, jež budovala družstvu byty. Od jednoho z klientů družstva pak vybral 1,7 mil. Kč na výstavbu bytu, peníze však nikdy nezaúčtoval. V neposlední řadě vyzvedl z účtu SBD 1,1 mil. Kč a ponechal si je... Musil vinu nikdy nepřiznal. Jediné co připustil bylo, že nedůsledně vedl účetnictví.

Kauza se, ve vhodném období – třeba před parlamentními volbami v roce 2002 - těšila i zájmu politiků. V roce 2002 např. tehdejší ministr vnitra p. Gross přijel do Říčan a přímo na sídlišti Kavčí skála jednal s družstevníky o jejich problému...

Co se týče odpovědnosti družstevníků za dluhy družstva, zejména na začátku kauzy, byl v odborném tisku často zmiňován názor, že družstevníci špatně kontrolovali své vedení, nestarali se o zájmy družstva a dluhy tak do jisté míry svým nezájmem zapříčinili. S tímto názorem však nesouhlasím a v tomto konkrétním případě se příkláním na stranu družstevníků. Jistě, obecně lze říci, že nezájmem o chod družstva a špatnou kontrolou vedení družstva si lze připravit mnohé problémy (viz pojednání v úvodní pasáži této práce). Ale v tomto případě byly dluhy družstva způsobeny prokázanou trestnou činností p. Musila. Když někdo páchá trestnou činnost, nepáchá ji jistě tak, aby byla na první pohled seznatelná z běžně dostupných dokladů.

Z vyjádření k tomuto tématu Ing.J.Říhy, jednoho z představitelů říčanských družstevníků: *„Předsedové jednotlivých domů na konci roku vždy nechávali projednávat a schvalovat uzávěrky na svých domech. Každý věděl, kolik a co se zaplatilo a jaká částka zůstala v tom kterém roce. K tomu jsme dostávali z vedení uzávěrky, které ukazovaly, že k žádným ztrátám nedocházelo. Z žádné účetní uzávěrky družstva nelze poznat machinace s penězi.“*

Potíže družstva nepramenily ze špatného podnikatelského záměru, ale ze zpronevěry peněz. Úmyslné trestné činnosti lze těžko zabránit. Proto bych v tomto případě neviděla vinu na straně družstevníků.

V této složité kauze je mnoho nedořešených otázek – např. konkrétní výše dluhů družstva. Věřitelé uplatnili pohledávky ve výši 60 mil. Kč. Družstevníci ale uznávají jen některé z nich a ostatní jsou, dle jejich názoru, neoprávněné. Např. firma Restap uplatňuje pohledávky ve výši 28 mil. Kč. za provedenou výstavbu. Nezávislí

odborníci, přizvaní družstevníci, posoudili kvalitu odvedených prací a jejich finanční ohodnocení tak, že mnohé vyfakturované částky neodpovídají skutečnosti a některé nebyly provedeny vůbec. Družstevníci zastávají názor, že dluhy, které skutečně existují, mohly být uhrazeny z prodeje vily p. Musila. Té vily, která se nedopatřením nestala součástí konkurzní podstaty. Rozhořčení družstevníci upozorňovali na chování správce konkurzní podstaty, jenž „zapomněl“ do konkurzní podstaty zahrnout vilu v hodnotě zhruba 13 mil. Kč.

Není to jistě skutečnost, která by se měla stát správcem konkurzní podstaty, jenž tak usilovně bojuje s družstevníky a snaží se ze všech sil hájit zájmy věřitelů.

Avšak v případě Bytového družstva Kavčí skála je řada nejasností. Například proč původně jmenovaný správce konkurzní podstaty, který odmítl byty družstevníků do konkurzní podstaty zahrnout, byl vzápětí odvolán a nahrazen novým správcem konkurzní podstaty, jenž tak neprodleně učinil? Proč byl konkurz překotně vyhlášen na návrh firmy PM Construction, která svou pohledávku 5 let nedokázala řádně doložit a s níž družstvo vedlo právní spor?

Ústavní soud označil rozsudky soudů – Krajského, Vrchního a Nejvyššího za nesprávné a zrušil je. Rovněž zrušil usnesení Městského soudu v Praze vydané konkurzním soudcem, kterým byl správcem konkurzní podstaty povolen prodej všech bytů na sídlišti.

Neprodleně po vydání nálezu Ústavního soudu ho správce konkurzní podstaty Ing. Koranda označil za špatný a za politické rozhodnutí.

Ústavní soud potvrdil, že smlouva o převodu bytové jednotky obsahuje všechny zákonné náležitosti, je platná a rovněž účinná. Většina dalších řízení o vylučovacích žalobách, které měly být projednány Městským soudem v Praze, byla do rozhodnutí Ústavního soudu přerušena. Dalo by se očekávat, že po prozkoumání věci Ústavním soudem je věc jasná a správce konkurzní podstaty a nepochybně také Městský soud v Praze, bude v řešení kauzy Bytového družstva Kavčí skála postupovat v souladu s vyjádřeným právním názorem Ústavního soudu.

Kauza se opravdu pohnula kupředu a to tak, že k údivu všech soudci Městského soudu začali ve věci nařizovat jednání. Po lidech (jako straně žalující) jsou požadovány následující doklady:

- Výzva k převodu bytu z roku 1992- tento dokument je požadován v době,

kdy od roku 1998 jsou lidé zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci. Je potřeba zdůraznit, že před převodem bytů proběhla na bytovém družstvu kontrola ekonomického odboru, zda jsou všechny náležitosti pro převod v pořádku. Tuto kontrolu provedli ještě následně členové kontrolní komise. Právě výzva k převodu byl základní dokument, který byl kontrolován. Soud navíc požaduje předložení důkazu, že tato výzva byla družstvu doručena.

- Doklad o členství - jde o doložení skutečnosti, že současný vlastník bytu byl právoplatným členem družstva a nájemcem bytu, a proto měl možnost o převod požádat. Toto lze dokázat pouze výpisem z knihy členů družstva. Veškerá členská a bytová evidence je v rukou správce konkurzní podstaty a bývalý člen k nim nemá přístup.
- Potvrzení o splacení anuity- IPB vystavila Katastrálnímu úřadu Praha východ potvrzení o splacení anuity pro celý dům. Toto potvrzení je součástí spisu katastrálního úřadu a může být na žádost soudu kat.úřadem poskytnuto. Ale nyní jednotliví vlastníci musejí žádat kat.úřad o pořízení kopie. Ing. Koranda ve spisové agendě družstva, kterou má k dispozici, má také kopie všech uvedených dokladů..
- Doklad o užívání družstevního bytu.
- Doklad o doručení výzvy k podání žaloby na vyloučení bytu z konkurzní podstaty - zde žalující pouze vysvětlují, že výzvu obdrželi od soudu doporučeným dopisem s doručenkou. Doručenku na poště podepsali a odevzdali. Tato podepsaná doručenka je obsahem spisu Městského soudu v Praze...

Domnívám, že na bedra obyvatel Kavčí skály je toho naloženo již příliš. Šlo zde nepochybně o problém vzniklý trestnou činností, nešťastnou mezerou v zákonech, kdy nebyl vyřešen vztah zákona o konkurzu a vyrovnání a zákona o vlastnictví bytů..., ale myslím si, že postup soudů Krajského (dnes Městského), Vrchního a hlavně Nejvyššího soudu ČR, jenž svými rozsudky přispívá k sjednocování judikatury nižších soudů, v kauze Bytového družstva Kavčí skála, důvěru občanů v tyto instituce příliš nezvýšil.

Situace říčanských a následný nález Ústavního soudu upozornil na nedostatky právního řádu. Jako reakce na tuto situaci bylo přijato několik novel zákonů.

Do zákona o vlastnictví bytů byl vtělen nový § 30a podle kterého ustanovení zákona o vlastnictví bytů týkající se vlastníka budovy, jednotky nebo pozemku, platí i pro správce konkursní podstaty, včetně ustanovení o převodech vlastnictví budovy, jednotky a pozemku, případně spoluvlastnického podílu na pozemku.

Drobně byl upraven i § 24 odst. 7 BytZ, jenž byl předmětem rozporného výkladu soudů Nejvyššího a Ústavního.

Dále byl novelizován ve stejném duchu i zákon o konkurzu a vyrovnání, a to konkrétně § 27, který je doplněn o nový odstavec 7. jenž stanoví: „ *Smluvními předkupními právy není správce vázán. Správce je při zpeněžování podstaty vázán zákonným předkupním právem a právy nájemců podle zvláštního zákona.*

Byty a nebytové prostory ve vlastnictví bytového družstva, nakládání s nimiž je omezeno právem fyzických osob - členů družstva, které jsou nájemci bytů či nebytových prostor, na výlučné nabytí vlastnictví těchto bytů či nebytových prostor podle §23 odst. 1 a 3 a §24 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, musí správce nejprve nabídnout k bezplatnému převodu osobám oprávněným k výlučnému nabytí vlastnictví za podmínek stanovených zvláštním zákonem.

Správce je povinen provést všechny úkony, které jsou k převodu těchto bytů a nebytových prostor potřebné. Za to mu od osob oprávněných k výlučnému nabytí vlastnictví náleží náhrada nákladů nezbytně vynaložených na provedení všech potřebných úkonů a odměna stanovená podle zvláštního právního předpisu. Nepřijme-li osoba oprávněná k výlučnému nabytí vlastnictví takovou nabídku do tří měsíců od jejího doručení, přikročí správce ke zpeněžení, přičemž ustanovení zvláštního zákona o ochraně práv nájemců se v těchto případech již neužijí.“

Není jistě možné tuto novelizaci chápat tak, že družstevní byt nemůže být za žádných okolností součástí konkursní podstaty. Je zde pouze výslovně stanovena povinnost správce konkursní podstaty respektovat ustanovení zákona o vlastnictví bytů o bezplatných převodech družstevních bytů do vlastnictví členů. V případech bytových družstev, na něž se ustanovení § 23 odst. 2 a násl. BytZ nevztahuje, si jistě lze představit situaci, kdy po prohlášení konkurzu na majetek družstva, budou družstevní byty do konkursní podstaty v souladu se zákonem zahrnuty.

Jsem toho názoru, že výše zmíněné novely jsou ve prospěch nejen družstevníků, ale i konkurzních věřitelů, neboť by mělo následně být snadnější

uzavírání konkurzních případů. Věřitelé družstva mají jasnější situaci, protože již před uzavřením obchodního kontraktu s družstvem, mají představu o majetku družstva, z nějž je možné případné závazky uhradit.

Pro budoucnost je tedy tento střet zákonů vyřešen. Co dodat. Snad jen politování nad průběhem kauzy a otázkou: Nemohla být tato ustanovení ve zmíněných zákonech dříve?

5. NÁVRH NOVÉHO ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ

Vláda usnesením ze dne 31.srpna 2005 č. 1090 schválila návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor a o změně některých zákonů (zákon o vlastnictví bytů).

Navrhované řešení se v právním řádu promítne v jednom zákoně, který nahradí dosavadní zákon o vlastnictví bytů a prováděcí právní předpis, tj. nařízení vlády k tomuto zákonu, jímž jsou vydány vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Jedním ze základních východisek při tvorbě návrhu zákona bylo neprovádět změny právní úpravy v těch věcech, kde se dosavadní úprava osvědčila a není věcného či legislativního důvodu k provedení změn. Z toho důvodu bylo zachováno také dosavadní pojetí zvláštní formy podílového spoluvlastnictví budovy, spočívající ve vlastnictví jednotky a s ním spojeného spoluvlastnického podílu na společných částech domu (založené na principu tzv. dualistické koncepce vlastnictví bytu či nebytového prostoru). Zachováno zůstalo také dosavadní pojmosloví týkající se vlastnictví jednotky či nebytového prostoru, spoluvlastnictví společných částí domu a právnické osoby vznikající pro účely správy domu a pozemku, tj. společenství vlastníků jednotek.

Základní změny navrhovaného věcného záměru oproti dosavadnímu zákonu o vlastnictví bytů jsou zaměřeny především do těchto věcných oblastí právní úpravy:

- Vymezení pojmů (§ 4 návrhu zákona) vychází v zásadě z ustanovení dosavadního zákona. Některé pojmy jsou však doplněny či upraveny tak, aby byly snadněji aplikovatelné v praxi a nevzbuzovaly výkladové problémy (především vymezení pojmu společné části domu). Zásadní změna se navrhuje ve vymezení pojmu budovy. Nadále by neměla být považována za budovu sekce se samostatným vchodem, jak to umožňuje zákon o vlastnictví bytů v § 2 písm.

- a). Mezi vymezené pojmy se nově zařazuje vymezení pojmu místnost, dále vymezení pojmu správa domu a pozemku a pojmu související pozemek.
- Institut vlastnictví jednotky, (jako zvláštní formy podílového spoluvlastnictví budovy, spočívající ve vlastnictví jednotky a s tím spojeným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu), je v návrhu samostatně vymezen, včetně vztahů této speciální úpravy k obecné občanskoprávní úpravě podílového spoluvlastnictví. V návrhu se vymezuje právní režim podílového spoluvlastnictví diferencovaně podle toho, zda jde o podílové spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku (uplatní se režim zákona o vlastnictví bytů a nelze použít občanský zákoník) nebo o podílové spoluvlastnictví jednotky (uplatní se režim občanského zákoníku a nepoužije se zákon o vlastnictví bytů) - § 5 -6 návrhu.
 - Práva k pozemkům (§ 7-10) – tato ustanovení jsou systematicky zařazena za ustanovení o předmětu a obsahu vlastnictví jednotky. Ustanovení vztahující se na související pozemek se zařazuje do návrhu proto, aby mohly být upraveny vztahy vlastníků jednotek také k pozemku, které zpravidla navazují na stavební pozemek a jsou určeny k různým účelům užívání. V této části zákona je zařazeno rovněž ustanovení o povinnosti bytových družstev k bezplatnému převodu vlastnictví zastavěného pozemku na nabyvatele jednotky, jde-li o fyzickou osobu.
 - Prohlášení vlastníka budovy bude obsahovat pouze údaje vztahující se k budově a k jejímu rozdělení na dům s jednotkami a k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek, jak to odpovídá údajům vkládaným do katastru nemovitostí, v souladu s právními předpisy o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Zákon nově určí, v souladu s katastrálními předpisy, že předmětem vkladu jsou právní vztahy k jednotce na základě prohlášení vlastníka budovy, nikoliv toto prohlášení samotné. Další dosavadní náležitosti prohlášení (pravidla pro správu domu, pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a domu jako celku) budou jednak upravena přímo v zákoně, jednak budou podrobněji upravena ve stanovách společenství vlastníků jednotek, jako jejich povinná náležitost. V případech, kdy se prohlášení týká budovy s počtem bytů

či nebytových prostor nižším než je minimální počet pro povinné založení společenství vlastníků jednotek, budou nedílnou součástí prohlášení také pravidla o správě domu s údaji určenými v zákonu.

- Dosavadní tvz. „dvojitá nabídka“ k převodu bytu užívaného fyzickou osobou se navrhuje nahradit řešením, podle něhož by zůstala zachována „první nabídka“ a tvz. „druhá nabídka“ by byla nahrazena obecným předkupním právem podle občanského zákoníku.
- Zákon bude obsahovat komplexnější a propracovanější úpravu správy domu a pozemku tak, aby nebylo potřebné vydávat vzorové stanovy.
- Dále bude nová úprava obsahovat komplexnější úpravu soustavy práv a povinností vlastníků jednotek jednak obecně, jednak dalších souvisejících práv a povinností spojených s členstvím ve společenství vlastníků jednotek
- Zákon výslovně rozliší právní vztahy plynoucí ze správy domu a pozemku na případy, kdy podle zákona musí vzniknout společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba a na případy, kdy toto společenství nevzniká. Pro případy, kdy společenství nevzniká se navrhuje solidární odpovědnost vlastníků jednotek ve věcech závazků týkajících se správy domu a pozemku. V případech, kdy vzniká společenství, se zachovává institut ručení členů za závazky společenství podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, avšak nově jen do výše ceny jednotky spolu s podílovým spoluvlastnictvím na pozemku.
- Jsou navrženy dvě zásadní změny v záležitostech vzniku společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby (§ 30 -48):
 - navrhuje se, aby společenství vlastníků jednotek vzniklo v případech v zákoně uvedených sice povinně, nikoliv však automaticky ze zákona jako dosud, nýbrž procesem založení a vzniku, přičemž společenství by vznikalo zápisem v rejstříku společenství, kterému by byl nově přiznán konstitutivní charakter. Spolu s tím se navrhuje upravit mechanismus, který by motivoval ke splnění povinnosti založit společenství tak, že nebude možné převádět jednotky, aniž by došlo ke vzniku společenství, pokud zákon vznik společenství vyžaduje, tj. v domě, kde je 5 a více jednotek a již nejméně dva různí vlastníci;
 - proces založení a vzniku společenství se bude vztahovat na zvláštní způsob založení a vzniku společenství v případech, kdy původním vlastníkem

budovy bylo bytové družstvo a toto družstvo vykonává správu domu a pozemku a povinnost založit společenství vznikne až po poklesu spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domu pod jednu čtvrtinu.

- Ve věcech společenství vlastníků jednotek sleduje navrhovaná úprava také zdokonalení a komplexnější úpravu právních poměrů, majetkového postavení a hospodaření společenství.
- Vzhledem k výraznější úpravě záležitostí správy domu a pozemku a záležitostí právních poměrů společenství vlastníků jednotek přímo v navrhovaném zákoně, vypouští se zmocňovací ustanovení k vydávání vzorových stanov.
- Ochrana práv vlastníka jednotky (§ 26-27) - navrhovanou úpravou se sleduje soustředit ustanovení o ochraně práv vlastníka jednotky jak v případech, kdy vzniklo společenství vlastníků jednotek, tak v případech, kdy nevzniklo. V případech existence společenství se navrhuje, aby bylo aktivně legitimováno společenství, pokud s uplatněním práva u soudu souhlasí dotčený vlastník jednotky. V ostatních případech by tuto aktivní legitimaci měl správce.
- Nově se zavádí možnost jmenovat rozhodnutím soudu chybějící členy výboru anebo pověřeného vlastníka v těch ojedinělých případech, kdy buď není tento orgán zvolen, nebo počet jeho členů nebyl v zákoně určené lhůtě doplněn a nejsou určení náhradníci. Toto řešení bude přicházet v úvahu pouze v případě, že není člena společenství, jehož podíl na společných částech činí více než jednu polovinu.
- Je zde také koncipován soubor ustanovení o výstavbě domu, zejména propojení smlouvy o výstavbě se společenstvím (stanovy společenství tvoří její přílohu), znovu je výslovně zdůrazněna zásada, že práva a povinnosti ze smlouvy o výstavbě přecházejí na právní nástupce stavebníků (účastníků smlouvy).
- Komplexně jsou přepracována a doplněna ustanovení o hospodaření a majetku společenství
- Ve vztahu k převodům vlastnictví jednotek se navrhuje:
 - ustanovení o povinných převodech jednotek a skupinových rodinných domů některých bytových družstev spolu s navazujícími ustanoveními převzít sice z dosavadního zákona o vlastnictví bytů do nového zákona,

avšak se současným provedením nezbytných změn a doplnění, především též v ustanovení o náležitostech smlouvy o bezplatném převodu jednotky a v ustanoveních o věcném břemenu vztahujícím se k dřívějším „nástavbám vestavbám“ pořizovaným s finanční podporou státu a v ustanoveních o zániku členského podílu v souvislosti s bezplatným převodem vlastnictví jednotky na člena družstva – fyzickou osobu (50 – 57).

Obecná ustanovení o převodu jednotky a smlouvě o převodu jednotky budou vztahena také na dobrovolné převody jednotek bytových družstev.¹

Zbývá jen dodat, že podle posledních informací se zdá, že tento návrh nového zákona o vlastnictví bytů, již do voleb do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR v červnu 2006 projednán nebude. Kdy tedy bude konkrétní datum účinnosti tohoto zákona je zatím nejisté.

Již v minulosti, významný český právník a legislativec Antonín Randa nabádal, abychom právní normy „vážily na zlatých vážkách“. Nakolik nový zákon o vlastnictví bytů bude kvalitní právní úprava, jenž vyřeší problémy stávajícího zákona, ukáže budoucnost.

6. DRUŽSTVA V EVROPSKÉ UNII A VE SVĚTĚ

Dle definice Mezinárodního družstevního svazu (MDS) = International Cooperative Alliance (ICA) - je družstvo: „*Autonomním sdružením osob, které se dobrovolně spojily za účelem uspokojení svých společných hospodářských, sociálních a kulturních potřeb a tužeb prostřednictvím podniku ve společném vlastnictví s demokratickým řízením.*“²

Určující charakteristické rysy družstva, podle Mezinárodního družstevního svazu, jsou:

¹ Vládní návrh nového zákona o vlastnictví bytů, usnesení vlády č.1090

² Zprávy MDS, č. 5/6, 1995. Mezinárodní organizace práce (MOP) = International Labour Organisation (ILO)

- možnost svobodného a dobrovolného sdružení a vystoupení z podniku,
- demokratická forma, v níž má každý člen jeden hlas,
- většinové rozhodování a volené vedení odpovědné vůči členům,
- rovné, poctivé a spravedlivé rozdělování hospodářských výsledků.

Družstva ve světě lze rozdělit do tří skupin, podle podílu hlavních členů/vlastníků:

- družstva zákazníků, kdy konzumenti služeb družstva vlastní družstvo,
- družstva klientů (výrobců), kdy výrobci určitého výrobku nebo služby vlastní družstvo za účelem marketingu nebo dalšího zpracování svých výrobků a služeb nebo společně nakupují suroviny a výrobní prostředky,
- družstva ve vlastnictví zaměstnanců, kdy podnik vlastní jeho dělníci nebo zaměstnanci.

Družstva umožňují evropským občanům již více než sto let, aby se podíleli demokraticky a v duchu solidarity a společenské odpovědnosti na podnikatelských činnostech. V pionýrských letech industrializace byly družstevní podniky zakládány na ochranu zájmů výrobců a spotřebitelů proti deformacím trhu. Družstva používali zemědělci, průmysloví dělníci, maloobchodníci a jiné skupiny, aby napravila nedostatky trhů a poskytla hospodářsky, společensky a eticky jiný způsob podnikání.

Celkový podíl hospodářské činnosti připadající na družstva je větší v pokročilých tržních hospodářstvích než v méně vyvinutých. Např. v USA je více než 100 mil. lidí členy 47000 družstev a více než 20 těchto družstev má roční tržby vyšší než 1 miliardu USD.¹

Statistiky vypracované při průzkumu družstevních podniků v Evropské unii, ilustrují důležitost družstev v hospodářství. V EU je asi 132000 družstevních podniků s 83,5 miliony členů. Družstva v kandidátských zemích čítala dalších 23 mil. členů.

Celosvětově působilo v roce 1996 35% družstev v primární sféře, 20%

¹Hansmann Henry, Vlastnictví podniku, The Belknap Press of Harvard University 1996

v sekundární sféře a 45% v terciární sféře.¹

Uvedu příklady novátorského využití družstevního podniku (z nichž žádný není nový, ale jsou stále znovu objevovány a aplikovány v nových situacích a ve větším měřítku):

- španělská a japonská vzdělávací družstva,
- studentská družstva (družstva na půdě univerzity jako Harvard - 110 let staré),
- americká družstva nové generace – velká zemědělská zpracovatelská družstva, družstva spotřebitelů přírodních potravin, energetická družstva(Španělsko, Portugalsko), telefonní družstva (Spojené království); ve Spojených státech provozují venkovská elektrická družstva více než polovinu elektrické rozvodné sítě a dodávají elektřinu 26 milionům lidí,
- společnosti řízené dělníky ve Španělsku,
- družstva pečující o děti,
- kanadská družstva vlastníků akcií,
- sociální družstva v Itálii a ve střední Evropě,
- družstva uživatelů licencí (USA a Finsko),
- nákupní skupiny soustřeďující kupní sílu jednotlivců nebo společností (např.: ACE Hardware a Dunkin Donuts v USA) a také umožňující malým obchodním provozům, aby se bránily přerušení dodávek, družstva potravinářská a železářského zboží, umožňují stovkám samostatných maloobchodníků úspěšně soutěžit s velkými řetězci.
- dnes poskytují družstevní zdravotnické organizace - Health Maintenance Organizations (HMO) - zdravotnické služby téměř 1,4 mil. amerických rodin.

Družstva jsou Evropským společenstvím výslovně uznávána podle Římské smlouvy (článek 48) jako jeden typ „společností nebo firem“. Dne 22.července 2003

¹ Čísla za rok 1996 převzata z publikace „Statistika a informace v evropských družstvech“, Mezinárodní družstevní svaz, Ženeva, 1998

dospěl do konečné fáze mnoholetý proces přípravy nařízení o evropské družstevní společnosti (SEC). Nařízení (č.1435/2003) bylo definitivně schváleno s tím, že má vstoupit v účinnost k 18. srpnu 2006. SEC je koncipováno v souladu s tradičními principy družstevnictví (specifický účel družstva, 1 člen 1 hlas, v případě likvidace přenechání likvidačního zůstatku pro neziskové účely, nikoli jeho rozdělení), současně však navazuje na tradici pojetí družstva jako obchodní společnosti, která je charakteristická pro francouzské právo a příbuzné právní systémy kontinentální Evropy. V právní oblasti německého práva do níž jsme také patřili, byla družstva chápána jako forma právnické osoby od obchodní společnosti odlišná.

Nařízení obsahuje zvláštní ustanovení formulující princip zákazu diskriminace: podle něj musí být se SEC nakládáno v každém členském státě jako s družstvem založeným podle práva toho státu, v němž má zapsané sídlo.¹

V budoucnu bude možno nejen přijmout za člena družstva občana kteréhokoli státu Evropské unie, ale také se otevře územní působnost družstev z principu republikového na okruh celé Evropské unie. Znamená to například, že pražské družstvo může stavět byty v Berlíně či v Paříži. Především to však znamená, že i německá, rakouská a jiná bytová družstva, hlavně v příhraničních oblastech, budou chtít působit přes hranice v rámci regionu Evropské unie.

Družstevní tradice jednotlivých členských států je rozmanitá.

Možné legislativní přístupy k družstvům jsou následující:

- *Žádný zvláštní družstevní zákon*, neexistují zvláštní pravidla pro družstva ani v jiných zákonech (například v Dánsku, kde je široká autonomie družstev regulovaná prostřednictvím stanov).
- *Jeden zákon pro všechny typy družstev, s tím, že rozdíly jsou řešeny formou stanov* (Rakousko, Německo, Portugalsko).
- *Jeden zákon pro všechny typy družstev, jehož části se týkají různých typů družstev* (částečně Německo).
- *Všeobecný družstevní zákon a zvláštní zákony pro různé typy družstev a vedle toho také obecný zákon o obchodních organizacích* (Francie, podobně Řecko).

¹Pelikánová,I.,Černá,S.,Obchodní právo, díl2. Aspi2006,s.275

- *Obecný celonárodní zákon a obecné regionální zákony (Španělsko).*
- *Zvláštní zákony pro různé typy družstev, mimo EU, (Japonsko).*

Od okamžiku, kdy jsme přistoupili k Evropským společenstvím, platí i pro nás, našemu právu nadřazený, komunitární právní řád. Důležitá je zejména úprava tzv. slučitelnosti veřejných podpor. Jde o to, že stát může – a v oblasti bydlení to platí také – podporovat z veřejných rozpočtů soukromé subjekty jen na základě přísných pravidel kontrolovaných direktivami EU. Družstva v současné podobě nemohou bez omezení přijímat podporu i v oblasti výstavby, souhrn podpor nesmí přesáhnout přesně limitovanou hranici. Argumenty které jsme rádi používali – že družstvo je určeno nikoliv pro zisk – na Evropskou Komisi neplatí. Také obce, pokud privatizují svůj majetek, musí být opatrné. Poskytnout slevu při prodeji domu družstvu oproti tržní ceně je vlastně forma veřejné podpory a hrozí riziko, že by mohla být shledána jako podpora neslučitelná. To by znamenalo významnou změnu – konec levné privatizace bytů. Jak tuto situaci řešit? Bylo by, podle mého názoru, třeba oprášit myšlenku na zcela novou právní úpravu družstev, samostatný družstevní zákon. Ten by mohl upravit společné znaky všech družstev a pak specifikovat jednotlivé kategorie a obory – družstvo podnikatelské tj. obecně prospěšné (nová družstva bytová, ale též sociální), podnikatelská (družstva výrobní a nově pracovní), spotřební, úvěrová, zemědělská. Tato úprava by umožnila změnit názor Evropské Komise a umožnit koexistenci stávajících i nových družstev a v neposlední řadě, lépe definovat poslání bytových družstev při výstavbě bytů pro sociálně slabší občany.

8. ZÁVĚR

České družstevnictví současné doby není jistě bez problémů. Nesouhlasím ale s názorem, vysloveným např. p.Křečkem, předsedou Svazu na ochranu nájemníků, v Právu dne 30.5.2002: *„Příběh družstva Kavčí skála je modelovým příkladem současného stavu českého bytového družstevnictví. Družstevníci prakticky nikterak nemohou kontrolovat, natož reálně ovlivnit, chování statutárních orgánů družstva, jejichž rozhodnutí však, s ohledem na to, že bytová družstva, nešťastně a v rozporu s principy družstevnictví, jsou zařazena do obchodního zákoníku jako jiné obchodní*

společnosti, družstvo zavazují. “

Autor zde zobecňuje situaci jednoho bytového družstva na hodnocení celého stavu českého bytového družstevnictví. Přitom doslova na prstech jedné ruky by se daly spočítat bytová družstva potýkající se s podobnými problémy (likvidace, konkurz). A dovolila bych si polemizovat i s tvrzením, že členové družstva nemohou kontrolovat ani ovlivňovat činnost statutárních orgánů družstva.

Členové družstva mají z obchodního zákoníku řadu oprávnění ke kontrole činnosti družstva. Například: mohou podle potřeby nahlédnout do roční účetní uzávěrky a kontrolovat hospodaření, mají právo nahlížet do zápisů z jednání orgánů, mohou kdykoli podat žalobu vůči statutárnímu orgánu či jeho členovi...Nezastávám ale jistě názor, že stávající úprava bytového družstva je bezchybná a dokonalá - to určitě není. Problémy zařazení bytového družstva do obchodního zákoníku byly již popsány výše a družstva by si jistě, pro svou specifickou, novou právní úpravu zasloužila.

Prameny:

- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. C.H.Beck. 3.doplněné a přepracované vydání, 2005
- Pelikánová, I., Černá, S. Obchodní právo. 2. díl, Aspi, 2006
- Knappová, M., Švestka, J. Občanské právo hmotné. 1.díl, Aspi, 3.doplněné vydání, 2002
- Římalová, O., Holešovský, J. Družstva. C.H.Beck, 2. vydání, Praha 2004
- Helešic, F. Právní úprav družstev ve vyspělé Evropě a u nás. Praha – Ediční středisko PFUK, 1997
- Bučková, A., Oehm, P. Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim. Praha SEVT, 1992
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3.vydání, Praha Linde, 2005
- Dvořák, T. Družstevní právo. C.H.Beck. 2.vydání, 2002
- Čáp, J., Koniř, V. Družstva a jejich transformace. 1.vydání. Praha SEVT, 1992
- Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek. Linde Praha 2005
- Bradáč, A., Fiala, J. Nemovitosti - oceňování a právní vztahy. Linde Praha, 3.přepracované vydání, 2004
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník, komentář. C.H.Beck, 10.vydání, 2005
- Jehlička, O., Švestka, J. a kol. Občanský zákoník, komentář. C.H.Beck, 9.vydání 2004
- Salač, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. PFUK v Praze, 2003
- Fiala, J., Průchová, J. Zákon o vlastnictví bytů. Zlín, Živa, 1994
- Oehm, J., Marčák, M. Stanovy bytových družstev. Smlouva o sdružení vlastníků bytů. Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví. Praha, Noris, 1992
- Svaz českých a moravských bytových družstev. Kolektiv autorů, Příručka k převodům družstevních bytů podle zákona č.72/1994 Sb. Praha, ŠEL, 1995
- Bárta, J., Převod družstevního bytu v konfrontaci platné právní úpravy a judikatury. Právní rozhledy č.19/2004

- Čáp, J. Majetkové vztahy v současném družstvu (část první). Právo a podnikání č. 3/1993
- Čáp, J. Majetkové vztahy v současném družstvu (část druhá). Právo a podnikání č. 4/1993
- Dvořák, T., K některým otázkám právní úpravy bytových družstev. Bulletin advokacie č. 1,2/2002
- Dvořák, T., Některé otázky převodů bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců – členů bytových družstev. Právní rozhledy, č.6/2002
- Helešic, F. K systematizaci právní úpravy družstev. Právní rozhledy, č. 1/1997
- Helešic, F. K předmětu a obsahu zákonné úpravy družstev. Právní rozhledy, č.2/1997
- Helešic, F. K zákonné úpravě družstev. Právo a podnikání, č.2 a 3/1997
- Helešic, F. Tvorba družstevního práva Evropské unie – vývoj názorů. 1.část. Obchodní právo č. 9/1997 + dokončení č. 10/1997
- Jehlička, O., Švestka, J. Nad některými otázkami vlastnictví bytů. Právní rozhledy, č.12/1995
- Jehlička, O. K některým otázkám o vlastnictví bytů. Právní praxe, č.9/1994
- Novotný, M. Nad zákonem o vlastnictví bytů. Právo a podnikání, č.11/1994
- Novotný, M. Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zákona č. 72/1994 Sb. Právní rozhledy, č.5/1997
- Oehm, J. Způsoby převodu bytů z majetku obcí do vlastnictví občanů. Právní praxe v podnikání, č.12/1995
- Průchová, I., Pokorná, J. Transformace družstev – právní formy podnikání. Ekonom č. 44/1992
- Smrčka, L., Z historie družstevních záložen k současnosti. Právo a podnikání č.1/1998
- Vládní návrh nového zákona o vlastnictví bytů, usnesení vlády ČR č.1090 ze dne 31.8.2005
- Zprávy MDS, č.5/6,1995
- Statistika a informace v evropských družstvech, Mezinárodní družstevní svaz, Ženeva, 1998.

- Hansmann, H., Vlastnictví podniku, The Belknap Press of Harvard University Press, 1996
- Zaměstnanost v sociálním hospodářství Evropské unie, Centre National de Recherches et d'information sur l'Économie Publique, Sociale et Coopérative (CIRIEC), 1999, Národní středisko výzkumu a informací o veřejném, sociálním a družstevním hospodářství
- Bílá listina o obchodu, Brusel 27/1/99 COM(1999) 6 final