

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Petr Podrazil

# **Převody vlastnictví bytů z bytových družstev na jejich členy**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jaroslav Oehm

Katedra: Obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 25. května 2011

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

V Praze dne 25. května 2011

---

Petr Podrazil

Poděkování:

Chtěl bych tímto poděkovat panu JUDr. Jaroslavovi Oehmovi za jeho odborné vedení při psaní této diplomové práce a jeho cenné připomínky a podněty.

## OBSAH

ÚVOD.....	6
I. CÍL A METODIKA.....	8
1.1. Cíl.....	8
1.2. Metodika .....	8
II. PRINCIPY A VÝVOJ DRUŽSTEVNICTVÍ .....	9
2.1. Základní principy a zásady družstevnictví.....	9
2.2. Historie právní úpravy družstev .....	11
III. ZALOŽENÍ A VZNIK DRUŽSTVA PODLE OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU ..	15
3.1. Založení družstva .....	15
3.2. Vznik družstva .....	16
3.3. Stanovy družstva.....	18
3.4. Orgány družstva .....	20
IV. ZRUŠENÍ, PŘEMĚNA A ZÁNİK DRUŽSTVA.....	24
4.1. Zrušení družstva.....	24
4.2. Přeměna družstva .....	26
4.3. Zánik družstva.....	26
V. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU .....	27
5.1. Vznik členství .....	27
5.2. Přeměna členství .....	29
5.3. Členská práva a povinnosti .....	30
5.4. Převod a přechod členství .....	32
5.5. Zánik a vypořádání členství .....	34
VI. PŘEVOD VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU .....	36
6.1. Prameny právní úpravy .....	36
6.1.1. Ústavní předpisy .....	36
6.1.2. Zákonné a podzákonné předpisy.....	38
6.2. Vymezení pojmu „družstevní byt“ .....	40
6.3. Vznik vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu....	43
6.3.1. Prohlášení vlastníka .....	48
6.3.2. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky.....	50

6.3.3.	Smlouva o výstavbě .....	53
6.4.	Povinné převody vlastnictví družstevních bytů jako jednotek .....	54
6.4.1.	Povinnost převést družstevní byt .....	55
6.4.2.	Výzva k převodu družstevního bytu a lhůta pro její uplatnění .....	56
6.4.3.	Převod do vlastnictví právního nástupce .....	58
6.4.4.	Kontraktační povinnosti po 31. 12. 1995 .....	59
6.4.5.	Hospodářská východiska povinných převodů .....	62
6.4.6.	Smlouva o bezplatném převodu vlastnictví družstevního bytu .....	63
6.5.	Dobrovolné převody vlastnictví družstevních bytů .....	64
VII. PŘEVOD VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU DE LEGE FERENDA		66
7.1.	Obecně k návrhu nového občanského zákoníku .....	66
7.1.1.	Superficiální zásada .....	67
7.1.2.	Bytové spoluvlastnictví .....	68
7.1.3.	Společné části .....	69
7.1.4.	Vady prohlášení vlastníka .....	70
7.1.5.	Nájem družstevního bytu .....	71
7.2.	Obecně k návrhu zákona o obchodních korporacích .....	71
7.2.1.	Diskriminace právnických osob v bytovém družstvu .....	72
7.2.2.	Přechod nájmu družstevního bytu .....	72
7.2.3.	Právo na vypořádací podíl .....	73
7.2.4.	Další navrhované změny v oblasti bytových družstev .....	73
ZÁVĚR .....		74
SEZNAM ZKRATEK .....		75
LITERATURA .....		76

## ÚVOD

Obsahem této práce je analýza právní úpravy převodu vlastnictví bytové jednotky ve vlastnictví družstva na člena tohoto družstva. Pro detailnější seznámení se s právní úpravou jsem se nejprve zaměřil na historické souvislosti existence družstev, se zaměřením na bytová družstva, a na platnou právní úpravu družstev v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „Obchodní zákoník“).

V úvodu své práce popisuji vývoj družstevnictví na území České republiky a principy, na nichž je družstevnictví založeno.

Dále se již věnuji platné právní úpravě družstev v Obchodním zákoníku, konkrétně právní úpravě založení a vzniku družstev, zrušení a zániku družstev a především pak členství v družstvu s modifikacemi, které jsou charakteristické pro bytová družstva.

Ve stěžejní části své diplomové práce se zaměřuji na převody vlastnictví družstevních bytů. V této kapitole nejprve analyzuji prameny právní úpravy a následně se věnuji platné právní úpravě převodu vlastnictví družstevních bytů. V souvislosti s převodem vlastnictví družstevního bytu jsem nejprve analyzoval vznik vlastnictví k bytové jednotce a následně pak samotný převod s tím, že převody vlastnictví družstevních bytů rozdělují na tzv. povinné převody vlastnictví družstevních bytů a na tzv. dobrovolné převody vlastnictví družstevních bytů.

V závěru své diplomové práce se věnuji právní úpravě související s bytovými družstvy *de lege ferenda*. V současnosti (duben 2011) byly předloženy vládě dva návrhy zákonů, které představují revoluci v oblasti soukromého práva. Jedná se o návrh nového občanského zákoníku, který nahradí zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a návrh zákona o obchodních korporacích, který nahradí Obchodní zákoník. Vzhledem k finální fázi legislativního procesu, ve kterém se oba tyto návrhy zákonů nacházejí, je podle mého názoru více než na místě, zhodnotit změny, které do oblasti bytového družstevnictví přinášejí.

Cílem mé diplomové práce je podat ucelený výklad o převodech vlastnictví družstevních bytů a především pak zhodnotit navrhovanou právní úpravu převodu vlastnictví k bytovým jednotkám ve vlastnictví družstev v návrhu zákona o obchodních

korporacích a právní úpravu bytového spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku ve srovnání s platnou právní úpravou.

## I.

### CÍL A METODIKA

#### 1.1. Cíl

Cílem této diplomové práce je uvést čtenáře do problematiky družstevního bydlení, především do oblasti převodu družstevních bytů na člena družstva, analyzovat stávající platnou právní úpravu převodu družstevního bytu a otázek s tímto převodem souvisejících a především pak zhodnotit navrhovanou právní úpravu družstev v návrhu zákona o obchodních korporacích a právní úpravu bytového spoluvlastnictví v návrhu nového občanského zákoníku.

Po rozboru stávající právní úpravy a navrhované právní úpravy je mým cílem dojít k závěru, zda navrhovaná právní úprava reflektuje nedostatky stávající právní úpravy či nikoli. Nicméně je důležité brát v úvahu, že výše zmíněné návrhy zákona, jsou stále ve fázi návrhů, které ještě mohou prodělat řadu změn, i když jsou téměř ve finální fázi legislativního procesu (předloženy vládě, resp. Legislativní radě).

#### 1.2. Metodika

Analýza stávající právní úpravy bytových družstev, resp. převodu družstevního bytu na člena družstva bude vycházet především ze studia odborné literatury, judikatury a z vlastních poznatků získaných z praxe. Současně jsem použil inspiraci v jiných právních řádech členských států Evropské unie, neboť družstevní bydlení není jen doménou České republiky, ale tento institut je využíván napříč celou Evropou.



## II.

# PRINCIPY A VÝVOJ DRUŽSTEVNICTVÍ

### 2.1. Základní principy a zásady družstevnictví

Za účelem zabezpečování základních lidských potřeb vznikla již na přelomu 18. a 19. století potřeba zakládat spolky, které se svým charakterem podobaly dnešním družstvům. Tyto spolky byly zakládány na principech kooperace, solidarity a demokracie a jejich cílem bylo především poskytování úvěru svým členům za účelem dosažení společného hospodářského cíle.

Tato uskupení umožňovala nejširší veřejnosti účastnit se podnikání a přitom nevyžadovala značné investice jednotlivých členů těchto uskupení. „*Idea družstevnictví spojuje protilehlé póly individualismu a kolektivismu, je syntézou svobody a vázanosti, tradice a pokroku, hospodářské samostatnosti a společenské síly. Stanovy orientované na člověka prokazují zcela jasně, že hospodaření není samoučelem, ale že stojí ve službách tohoto člověka, družstevní organizace spolužití lidí je i v moderní společnosti vývojovým směrem, který odpovídá lidské povaze a přirozenosti.*“<sup>1</sup>

K základním principům a zásadám družstevnictví náleží:

- samospráva, tj. právo sami si spravovat záležitosti, které jsou členům družstva vlastní;
- svépomoc, tj. zapojení všech členů do správy vlastních záležitostí;
- odpovědnost, tj. odpovědnost členů za závazky, které náležejí družstvu;
- demokracie, tj. právo každého člena vyjadřovat se k otázkám spojeným s existencí a fungováním družstva;
- vzájemná podpora, tj. prvořadé uspokojení potřeb členů družstva;

---

<sup>1</sup> Pokorná, J. Subjekty obchodního práva, Vybrané problémy. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 313.

- kolektivismus, tj. i založení družstva a jeho celá další existence jsou výsledkem projevů vůle určitého kolektivu lidí sdružit se ke společné činnosti.<sup>2</sup>

Základní zásady a principy družstevnictví byly formulovány na sjezdu Mezinárodního družstevního svazu, který se konal v září 1995 v Manchesteru. Mezinárodní družstevní svaz shrnul základní zásady a principy do následujících sedmi oblastí:<sup>3</sup>

- dobrovolné otevřené členství (Voluntary and Open Membership);
- demokratická kontrola (Democratic Member Control);
- ekonomická spoluúčasť (Member Economic Participation);
- autonomie a nezávislost (Autonomy and Independence);
- výchova, školení a informace (Education, Training and Information);
- spolupráce mezi družstvy (Co-operation among Co-operatives);
- odpovědnost za společnost (Concern for Community).

Jednotlivým principům je kladem vyšší či menší význam, za nejvýznamnější princip na němž je založeno družstevnictví bývá považován princip dobrovolného členství. Jak uvádí ve svém článku JUDr. Dvořák „*Tento princip má dva aspekty, totiž že není možno nikoho nutit, aby se členem družstva stal, a stejně tak není možno někoho nutit, aby jím zůstal proti své vůli. Tento princip je patrně nejdůležitějším ze všech (dá-li se vůbec nějaký princip takto vyčlenit a označit za nejdůležitější).*“<sup>4</sup> Myslím si, že je to neméně významný princip demokracie, který zejména odlišuje družstva od

---

<sup>2</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kolektiv Obchodní zákoník, 12. vydání 2009, Praha 2009, 1397 s. 765.

<sup>3</sup> Mezinárodní družstevní svaz (International Co-operative Alliance) byl založen v roce 1895 z iniciativy francouzských a britských družstev. Mezinárodní družstevní svaz je největší mezinárodní nevládní organizací na světě, sdružující v současné době téměř 800 milionů členů družstev ze 75 zemí Afriky, Asie, Ameriky, Evropy a Austrálie. Členy Mezinárodního družstevního svazu je více než 200 národních družstevních organizací a asi deset mezinárodních organizací, jejichž činnost s družstevnictvím úzce souvisí.

Bližší viz „Prohlášení družstevní identity“ (Statement on the Co-operative Identity), dostupný na <http://www.ica.coop/coop/principles.html> [online, citováno 10.3.2011].

<sup>4</sup> Dvořák, T. Družstevní právo, 3. vydání. Praha: 2006, s. 8.

obchodních společností a umožňuje všem členům podílet se na správě družstva a charakterizuje tak jeho základní rysy.

## 2.2. Historie právní úpravy družstev

Jak jsem již uvedl výše, kořeny družstevnictví sahají do přelomu 18. a 19. století. Kolébkou družstevnictví byla bezesporu Velká Británie, kde také v roce 1844 vzniklo nejznámější spotřební družstvo tzv. Rochdalští průkopníci (Rochdale Society of Equitable Pioneres). Jednalo se o nákupní a odbytové sdružení 28 městských tkalců, které poprvé formulovalo a uvedlo do praxe zásady, na kterých družstevnictví dodnes staví, v důsledku čilé kooperace a svépomoci docházelo k rozrůstání členské základny družstva, v roce 1880 již mělo toto družstvo 10 613 členů.<sup>5</sup>

Na území dnešní České republiky má družstevnictví také dlouholetou tradici. Rozvoj družstevnictví započal v českých zemích ve druhé polovině 19. století v souvislosti s uvolněním politických poměrů.

Právním základem tehdejších družstev byl císařský patent č. 253/1852 ř.z., o spolcích, z roku 1852. Tato právní norma však nevyhovovala specifické povaze družstev, a proto byl v roce 1873 přijat zákon č. 70/1873 ř.z., o společenstvech pro napomáhání živnosti a hospodářství, který představoval první normu upravující družstevnictví na našem území (tento zákon platil do roku 1949<sup>6</sup>).

Další normou upravující družstevnictví byl zákon č. 133/1903 ř.z., o revizi společenstev výdělkových a hospodářských a jiných spolků, upravující svazová družstva.

Zákon 133/1903 ř.z. byl do značné míry zrušen Ústavou 9. května.<sup>7</sup> Z Ústavy 9. května můžeme poprvé dovodit definici účelu družstevnictví, a to z jejího § 157, který vymezil pojem lidové družstvo jako „*sdružení pracujících ke společné činnosti, jejímž účelem je zvýšit životní úroveň členů a ostatního pracujícího lidu, nikoli však*

---

<sup>5</sup> Bažantová, I. Družstevní a svépomocné koncepce v českém ekonomickém myšlení. Praha : PROSPEKTRUM spol. s r.o., 2002, s. 17.

<sup>6</sup> Pro zemědělská družstva platí v některých částech Rakouska i v současnosti.

<sup>7</sup> Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky, ze dne 9. května 1948.

*dosáhnout co nejvyššího zisku z vloženého kapitálu.*“ V roce 1948 byl přijat zákon č. 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev, který zakotvil povinné členství družstev v Ústřední radě družstev. Tímto aktem začalo postupně docházet, v duchu tehdejší politické situace, k centralizaci družstevnictví.

V této době došlo také k základní diferenciaci družstev do dvou skupin. První skupinu tvořila zemědělská družstva a druhou skupinu tvořila družstva spotřební, výrobní a bytová včetně jejich právní úpravy. Centralizace se projevila především v oblasti zemědělských družstev, na což poukazuje i T. Dvořák: *„význačným rysem tehdejších právních úprav bylo, že podrobné předpisy, kterými se mělo družstevnictví řídit, přestaly být předmětem zákonné regulace a jejich vydávání bylo prováděno nařízenými vlády a vyhláškami Ústřední rady družstev a popř. i jiných resortních úřadů, pokud se to týkalo družstev zemědělských. U družstev nezemědělských byla situace poněkud jiná, tato družstva nebyla středem pozornosti bývalého režimu, a tak vydávání podrobnějších předpisů bylo přenecháno do normativních aktů Ústřední rady družstev, popř. příslušného družstevního svazu.*”<sup>8</sup>

Zlomem v právní úpravě družstevnictví byl rok 1954, kdy byl přijat zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích. Tento zákon zrušil k 1. 1. 1955 všechny předpisy upravující družstevnictví s výjimkou předpisů upravujících zemědělská družstva.

Výše uvedený zákon dal vzniknout tzv. lidovým družstvům, která představovala integrovaná původní družstva. Samospráva družstev byla do značné míry omezena, byty mohly být přidělovány jen se souhlasem státu, zisk z nájemného byl závislý na státem stanoveném nájemném. Zákonem č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě (dále jen „Zákon o družstevní výstavbě“) následně došlo k podpoře bytové výstavby a stavební bytová družstva byla vyňata z působnosti zákona č. 53/1954 Sb. Na základě Zákonu o družstevní výstavbě došlo k vytváření podmínek pro financování družstev a tím pádem k rychlému rozvoji a růstu stavebních bytových družstev, pro které tento zákon vytvářel kvalifikovaný základ. V bytových družstvech se začali sdružovat lidé, kteří společnými prostředky a společnou prací postavili v krátkém období byty, kterých bylo stále nedostatek. Hledali se nové formy řízení a organizace družstev a vhodné formy pomoci státu. K rozvoji družstevní výstavby přispěla i rozšířená možnost

---

<sup>8</sup> Dvořák, T. Družstevní právo, 3. vydání. Praha: 2006, s. 7.

svépomoci při výstavbě a finanční a úvěrová pomoc státu. Po vydání výše uvedeného zákona bylo ustanoveno 381 těchto stavebních družstev nového typu s 13 118 členy a tato družstva spravovala ke konci roku 1959 celkem 1 103 bytů. Jejich řízení a usměrňování jejich činnosti bylo až do roku 1964 svěřeno do přímé podřízenosti a pravomoci jednotlivých národních výborů.<sup>9</sup>

V roce 1964 se stal základem této právní úpravy zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník (dále jen „Hospodářský zákoník“). Hospodářský zákoník upravoval družstevnictví ve své části třetí a tato úprava nahrazovala původní úpravu lidových družstev a stavebních bytových družstev v samostatných zákonech.

Hospodářský zákoník v § 76 odst. 2 vymezoval formy družstevních organizací, které se mohly existovat (mimo zemědělská družstva): *„Družstevními organizacemi jsou lidová družstva, jejich vyšší organizace (svazy družstev, Ústřední rada družstev) a družstevní podniky, popřípadě společné družstevní podniky“* a zároveň v § 76 odst. 1 stanovil hlavní funkce družstev *„Družstevní organizace se významně podílejí na plnění úkolů hospodářské výstavby a svou činností v oblasti politické, kulturní a sociální přispívají k rozvoji socialistických společenských vztahů jako dobrovolné společenské organizace družstevníků.“*

V § 77 odst. 2 Hospodářského zákoníku, bylo demonstrativně vyjmenováno, co se rozumí lidovými bytovými družstvy *„Lidovými družstvy jsou zejména jednotná zemědělská družstva, meliorační družstva, výrobní družstva, spotřební družstva, stavební bytová družstva a družstva vzájemné občanské pomoci.“*

Centralizaci v oblasti nezemědělských družstev se snažil napravit zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví, účinný o 1. 6. 1990, jehož účelem byla náprava administrativních rozhodnutí, na jejichž základě docházelo ke slučování družstev, často bez souhlasu jejich členů. Tento zákon upravoval tzv. princip vyčlenění družstva, podle kterého mohli členové družstva usnesením nadpoloviční většiny svých hlasů požádat o vyčlenění do 30. 6. 1991.

Sjednocení právní úpravy zemědělských a nezemědělských družstev přinesl s účinností od 1.1.1992 zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „Obchodní zákoník“). I když se dá krok směrem ke sjednocení právní úpravy hodnotit pozitivně,

---

<sup>9</sup> Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice. Historie družstva. Dostupné na <http://www.sbdmir.cz/historie-druzstva.php> [citováno 21.5.2011].

umístění právní úpravy do Obchodního zákoníku je podle mého názoru krokem spíše negativním, a to vzhledem k přílišnému sblížení právní úpravy družstev a obchodních společností. Úprava družstev v Obchodním zákoníku je velice stručná a díky tomu vyvolává i řadu interpretačních problémů.<sup>10</sup>

Úprava družstev je umístěna v části druhé Obchodního zákoníku „*Obchodní společnosti a družstvo*“ (družstvo je upraveno v §221 až §260).<sup>11</sup> Vzhledem k přechodnému ustanovení se nová právní úprava obsažená v Obchodním zákoníku vztahuje i na družstva, která vznikla před rokem 1992. Družstva vzniklá před rokem 1992 se tak na základě zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (dále jen „Transformační zákon“) přeměnila na družstva podle Obchodního zákoníku. Transformační zákon stanovil, že pokud neprovede družstvo založené před rokem 1992 transformaci podle nové právní úpravy v Obchodním zákoníku, vstupuje do dvanácti měsíců ode dne účinnosti Obchodního zákoníku do likvidace.

---

<sup>10</sup> Na to poukazují i někteří autoři, např. T. Dvořák: „V této souvislosti nelze než konstatovat, že existující úprava je (i přes změny provedené pozdějšími novelami obchodního zákoníku) dosti stručná a v řadě ohledů výkladově komplikovaná.“ In Dvořák, T. Družstevní právo, 3. vydání. Praha: 2006, s. 7.

<sup>11</sup> Stávající právní úprava družstev je obsažena v 39 paragrafech, ve srovnání s tím německá právní úprava družstev je zahrnuta do 162 paragrafů, polská do 281 paragrafů.

### III.

## ZALOŽENÍ A VZNIK DRUŽSTVA PODLE OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU

### 3.1. Založení družstva

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým. Stejně jako u obchodní společnosti, rozlišuje zákon v případě družstev okamžik založení a okamžik vzniku. Proces směřující ke vzniku družstva může být obecně ovládnán dvěma principy – tzv. publikačním principem a tzv. koncesním principem. Oba tyto principy se během vývoje družstevnictví uplatňovaly a v současnosti můžeme hovořit o uplatnění publikačního principu, i když s prvky koncesního principu (spočívající v řízení o povolení zápisu do obchodního rejstříku).

Základními zákonnými předpoklady založení družstva jsou:

- minimum pěti členů fyzických osob anebo alespoň dvou právnických osob (v případě, že je zakladatelem družstva fyzická osoba, pak platí, že výkon práv a povinností člena plynoucí z pouhé majetkové účasti na družstvu není sám o sobě výdělečnou činností, i když jde o družstvo, jehož předmět činnosti je totožný s předmětem činnosti zaměstnavatele člena);<sup>12</sup>
- obchodní firma, která podle § 10 Obchodního zákoníku vyhovuje požadavku nezaměnitelnosti, která nepůsobí klamavě, a která obsahuje označení „družstvo“;
- řádné svolání ustavující schůze družstva (zákon přitom nestanoví lhůtu, ve které by se měla ustavující schůze konat. Pravděpodobně by se měla sejít bez zbytečného odkladu poté, co buď uplynula lhůta určená ve veřejné výzvě k podání přihlášky ke členství v družstvu).

---

<sup>12</sup> Blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 4. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1652/97.

Ustavující schůze družstva musí přijmout usnesení, kterým určí výši zapisovaného základního kapitálu. Projev vůle ustavit družstvo projevují její členové podáním přihlášky do družstva. Zákon sice nevyžaduje, aby přihláška byla písemná, ale z hlediska průkaznosti lze její písemnost doporučit. Dostavením se na ustavující schůzi členové dodatečně konkludentně stvrzují úmysl založit družstvo. Otázkou je, zda osoby, které se ustavující schůze nezúčastnily mohou být zakladateli družstva. V tomto případě se přikláním k názoru T. Dvořáka, že nikoliv, „*neboť i stanovy družstva jsou smlouvou sui generis, na jejímž uzavření se podílejí jen osoby aktivně jednající, tzn. jen osoby účastníci se zasedání ustavující schůze. Jelikož nečinnost nelze považovat za projev vůle (§ 44 odst. 1 ObčZ in fine), je zakladatelem (= zakládajícím členem) jen ta osoba, která se ustavující schůze zúčastnila, neboť pouze ta projevila svoji vůli stát se členem družstva nepochybným způsobem. Krom toho i zde platí argument, že opačným výkladem by se vytrácel smysl zákonné úpravy, totiž možnost uchazeče o členství stáhnout svoji přihlášku ihned poté, co budou přijaty stanovy, proti nimž hlasoval.*“<sup>13</sup>

Družstvo je založeno v případě, že ustavující schůze rozhodla o základních otázkách nutných pro existenci družstva uvedených v § 224 odst. 2 Obchodního zákoníku a budoucí členové se zavázali k zaplacení členských vkladů dosahujících částky zapisovaného základního kapitálu (minimální základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč).

### **3.2. Vznik družstva**

Družstvo vznikne okamžikem zápisu do obchodního rejstříku s konstitutivními účinky. Jakmile je jednou družstvo zapsáno do obchodního rejstříku, platí že vzniklo. Neplatnost jeho založení může prohlásit jen soud, a to z taxativně vymezených důvodů, v souladu se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře.<sup>14</sup> Návrh na zápis do

---

<sup>13</sup> Dvořák, T. Družstevní právo, 3. vydání. Praha: 2006, s. 55.

<sup>14</sup> Doležil, T. K některým důvodům neplatnosti společnosti. Právní rozhledy, 2002, č. 3; Dvořák, T. Neplatnost právnických osob. Bulletin advokacie, 2003, č. 9; Malenovský, R. Líbal, B. Menší úvaha stran § 68a obchodního zákoníku. Bulletin advokacie, 2010, č. 3; Pokorná, J. Neplatnost obchodní společnosti podle První směrnice Rady Evropských společenství a české právo. Obchodní právo, 1999, č. 3.



obchodního rejstříku má povinnost podat představenstvo. S návrhem musí být na obchodní rejstřík podán písemný souhlas osob, které se zapisují v rámci zápisu družstva, ledaže takový souhlas plyne z jiných k návrhu dokládaných listin.

K návrhu na zápis do obchodního rejstříku musí být přiloženy následující listiny:

- výpis z Rejstříku trestů člena představenstva, ne starší než 3 měsíce,
- písemná prohlášení členů představenstva (např. čestné prohlášení o tom, že zapisovaná osoba je členem družstva, dále prohlášení o plné způsobilosti k právním úkonům podle § 238 odst. 2 Obchodního zákoníku, o splnění podmínek provozování živnosti podle § 8 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, atd.);
- stejnopis notářského zápisu o průběhu ustavující schůzi družstva;
- stejnopis notářského zápisu o rozhodnutí ustavující schůze o schválení stanov a přijetí stanov;
- doklad o počtu členů družstva;
- doklad o splacení stanovené části zapisovaného základního kapitálu (tímto dokladem je výpis z banky, kam je základní kapitál družstva složen; základní kapitál je splacen členskými vklady; členský vklad může být složen buď jednorázově, nebo nadvakrát; ve druhém případě se jedná o vstupní vklad, který představuje základní vklad člena družstva a druhou část, kterou člen splatí až po vzniku členství ve lhůtě určené stanovami, tato lhůta nesmí být delší než tři roky);
- listina osvědčující právní důvod užívání místností, v nichž je umístěno sídlo družstva (domnívám se, že vzhledem k specifickým bytovému družstvu ustupuje důvod doložení, na rozdíl od jiných typů družstev, do pozadí; sídlem bytového družstva jsou zpravidla prostory domu, ve kterých se nachází i jednotlivé bytové jednotky ve vlastnictví družstva, právní důvod užívání místností, v nichž je sídlo družstva je tu tedy zřejmý).

### 3.3. Stanovy družstva

Základním vnitřním dokumentem družstva jsou stanovy. Jedná se o nejvýznamnější pramen družstevního práva, neboť stanovy neupravují jen věci zákonem určené, ale také otázky zákonem neupravené, jelikož právě stanovy mohou individuálně upravovat vnitřní poměry družstva do takových detailů, které zákonná úprava postihnout nemůže. Jedná se o jediný vnitřní předpis družstva, který právní předpisy regulují. Což ovšem neznamená, že by družstva nemohla přijímat jiné vnitřní předpisy. To je možné, avšak za předpokladu, že tyto další vnitřní předpisy budou v souladu jak s právními předpisy, tak se stanovami. Pro svůj význam bývají často označovány jako „ústava družstva“. *„Stanovy totiž budou pro řešení řady situací, do nichž se družstvo během svého trvání dostane, rozhodujícím pramenem pravidel chování. Dispozitivní podpůrná ustanovení obchodního zákoníku jsou stručná a pro konkrétní případy by nemusela být dostačující.“*<sup>15</sup>

Stanovy zavazují jak družstvo samotné, tak jednotlivé členy družstva. Co se týče charakteru stanov, většina odborné veřejnosti se přiklání k názoru, že stanovy představují smlouvu sui generis, přijímanou zvláštní, zákonem stanovenou procedurou, jejíž nedodržení je sankcionováno neplatností změny stanov, resp. neplatností založení družstva (u prvních stanov).<sup>16</sup> Stanovy družstva musí být obligatorně schváleny ustavující schůzí a jejich soulad s právními předpisy zkoumá rejstříkový soud při zápisu družstva do obchodního rejstříku. Stanovy mohou být měněny kdykoli v průběhu trvání existence družstva. Judikatura jasně stanovila, že zpětná účinnost stanov určená ve stanovách není možná. Zpětnou účinnost stanov může prohlásit pouze zákon.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Pokorná, J. Subjekty obchodního práva, Vybrané problémy. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 323.

<sup>16</sup> Blíže viz Dvořák, T. Stanovy družstva, Ad Notam 5/2002, s. 97; Dědič, J., Kříž, R., Štenglová, I. Akciové společnosti. 4. vydání, Praha: C.H. Beck, 2001, s. 204–236; Eliáš, K. Kurs obchodního práva – Právnícké osoby jako podnikatelé. 2. vydání, Praha: C.H. Beck, 1998, s. 55; Eliáš, K. Akciová společnost. Systematický výklad obecného akciového práva se zřetelem k jeho reformě. Praha: Linde, 2000, s. 151–152; Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl, 2. vydání, Praha: Linde, 1998, s. 756.

<sup>17</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 6. 1996, sp. zn. 2 Odon 25/96.

Zákonné požadavky na stanovy družstva jsou uvedeny v § 226 odst. 1 Obchodního zákoníku.<sup>18</sup> V tomto ustanovení určuje Obchodní zákoník obligatorní náležitosti stanov družstva. Vedle těchto obligatorních náležitostí, mohou stanovy upravovat i fakultativní náležitosti, jejichž obsah může být různého charakteru. Podle tohoto charakteru lze fakultativní náležitosti rozdělit do čtyř skupin:<sup>19</sup>

- ustanovení přebírající zákonnou úpravu (pokud tak neučiní, platí úprava stanovená zákonem);
- ustanovení rozšiřující zákonnou úpravu (provádějící zákonnou úpravu – např. podmínky usnášení se orgánů družstva);
- ustanovení obsahují vlastní úpravu (otázky, k nimž zákon zmocňuje družstvo, aby si danou problematiku upravilo individuálně ve stanovách – např. § 236 odst. 2 a 3 Obchodního zákoníku - úprava podílu člena na zisku družstva);
- ustanovení pokrývající otázky, které zákon neupravuje (otázky, které zákon blíže neřeší a družstvo si je tak může upravit samo – např. zda mohou být členy družstva fyzické i právnické osoby).

Porušení stanov, narozdíl od porušení jiných vnitřních předpisů družstva, je postiženo ze zákona sankcí (porušení stanov členskou schůzí vyvolává možnost podání návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze podle § 242 Obchodního zákoníku).

Stanovy mohou z různých důvodů pozbýt platnost. Obecně lze říci, že namítat

---

<sup>18</sup> (1) Stanovy družstva musí obsahovat:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) předmět podnikání (činnosti),
- c) vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům,
- d) výši základního členského vkladu, popřípadě i výši vstupního vkladu, způsob splácení členských vkladů a vypořádání členského podílu při zániku členství,
- e) orgány družstva a počet jejich členů, délku jejich funkčního období, způsob ustavování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání,
- f) způsob použití zisku a úhrady případné ztráty,
- g) tvorbu a použití nedělitelného fondu,
- h) další ustanovení, vyplývá-li to z tohoto zákona.

<sup>19</sup> Blíže viz Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Praha: C. H. Beck, 1999, s. 62–67.

neplatnost stanov lze vždy pro rozpor se zákonem nebo dobrými mravy. Přitom platí pravidlo stanovení judikaturou, že *“jestliže jsou stanovy v rozporu s kogentním ustanovením zákona a tento rozpor nezpůsobuje neplatnost celých stanov, pak namísto stanov platí příslušné ustanovení zákona.”*<sup>20</sup>

Neplatnost stanov lze namítat dvěma prostředky, na základě kterých může být následně vyslovena neplatnost stanov:

- návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, kdy soud rozhodne o neplatnosti tohoto usnesení o změně či přijetí stanov;
- zpochybnění konkrétního ustanovení stanov v soudním nebo správním řízení a na základě toho posouzení platnosti daného ustanovení stanov v rámci tzv. předběžné otázky soudem (týká se pouze případů, kdy jsou stanovy předpokladem vzniku, zániku nebo změny práv nebo povinností a následným rozhodnutím o platnosti daného ustanovení stanov jsou vázáni pouze účastníci řízení pro ten který konkrétní spor).

Vzhledem k velmi stručné zákonné úpravě, nelze než doporučit věnovat zvýšenou pozornost přípravě stanov a neponechat žádnou otázku náhodě, neboť i malé opomenutí může v budoucnu vyvolat veliký problém. K některým nedostatkům a sporným otázkám právní úpravy týkající se stanov družstva se vrátím při výkladu konkrétních případů níže.

### **3.4. Orgány družstva**

Mezi základní principy, na kterých je založeno družstevnictví, patří principy demokracie a samosprávy. Oba tyto principy jsou vyjádřeny charakterem orgánů, které zabezpečují správu družstva a především pak participaci členů na této správě. Aby mohly orgány družstva fungovat v souladu s výše uvedeným, je důležité zajistit jejich volitelnost, kolektivitu rozhodování v zásadních otázkách, závaznost jejich usnesení, časovou omezenost funkčního období, možnost odvolání orgánu nebo jeho členů, rovná práva a povinnosti členů těchto orgánů atd.

---

<sup>20</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.6.1996 sp. zn. 2 Odon 25/96.

Volitelnost orgánů spočívá v zajištění aktivního a současně pasivního volebního práva pro členy družstva. Zákon původně stanovoval dolní věkovou hranici, kterou musel splňovat člen družstva, který chtěl působit v jeho orgánu. Současná právní úprava tuto podmínku nestanoví. Jediným předpokladem pro pasivní volební právo do orgánů družstva je v Obchodním zákoníku stanovena pouze podmínka, že orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva.

Dalším významným principem zajišťujícím demokracii v rozhodování družstva je kolektivita rozhodování v zásadních otázkách. Tento princip nemusí být dodržen v případě, že stanovy přiznávají předsedovi družstva postavení orgánu družstva. V takovém případě rozhoduje předseda družstva samostatně.

Časovou omezenost funkčního období a možnost odvolání členů orgánů stanoví stanovy. Neurčí-li jí, je funkční období člena orgánu maximálně 5 let (v případě členů prvních orgánů maximálně 3 roky).

V souvislosti s orgány družstva je myslím zajímavé srovnání s evropskou právní úpravou, konkrétně s nařízením Rady 1435/2003/ES o statutu evropské družstevní společnosti (dále jen „Nařízení“).<sup>21</sup> Nařízení umožňuje evropskou družstevní společnost organizovat buď dualisticky (představenstvo a kontrolní komise) nebo monisticky (správní rada).<sup>22</sup> V § 25n zákona č. 307/2006 Sb., o evropské družstevní společnosti je stanovena možnost vycházet jak z dualistického modelu, tak z monistického modelu, a to i přesto, že český právní řád tuto možnost u jiných forem právnických osob nezná.

Orgány družstva lze dělit na:

(A) Obligatorní:

- členská schůze – rozhoduje o změnách stanov, o volbě a odvolávání členů představenstva a kontrolní komise, schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku nebo případně o způsobu úhrady ztráty, o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu, o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy, o prodeji nebo nájmu družstva a o jiných

---

<sup>21</sup> Blíže viz Čech, P. Evropská družstevní společnost rozšířila katalog forem podnikání, Právní zpravodaj 9/2006, s. 1.

<sup>22</sup> Projevuje se tu koncepční blízkost evropské družstevní společnosti k evropské společnosti.

významných majetkových dispozicích, má také právo rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty a může rozhodovat i o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činností, pokud tak stanoví obchodní zákoník, stanovy nebo pokud si členská schůze rozhodování v daných záležitostech vyhradila;

- představenstvo – působnost představenstva vymezují zejména stanovy, a to většinou negativně, tzn., že představenstvo rozhoduje o všech záležitostech, které nespádají do působnosti jiného orgánu družstva. Pokud mám vymezit působnost představenstva pozitivně, jedná se zejména o působnost v oblasti vedení seznamu členů družstva, podávání návrhů na zápis změn v obchodním rejstříku, zabezpečení a kontrola plnění usnesení nejvyššího orgánu, svolávání a příprava jednání tohoto orgánu. Dále do působnosti představenstva náleží především administrativní záležitosti;
- kontrolní komise – je kolektivním voleným orgánem družstva s tzv. všeobecnou kontrolní působností, je nezávislá a odpovědná pouze členské schůzi, kterou informuje o své činnosti.

#### (B) Fakultativní orgány:

Fakultativními orgány jsou například výbor samosprávy (viz níže), sociální výbor, nebo rozhodčí komise, jejichž úkolem je zabezpečit právo členů na samosprávu. Statut orgánu mohou získat i další jednotky organizační struktury družstva, a to na základě stanov. Stanovy pak určí kompetence tohoto orgánu. Zákon nestanoví požadavky na fakultativní orgány družstva, pouze přenechává jejich vymezení stanovám družstva v § 237 písm. d) Obchodního zákoníku. Důležité je, že fakultativním orgánům nesmí být svěřeno rozhodovat o otázkách, které náležejí do kompetence obligatorních orgánů družstva.

Zajímavým fakultativním orgánem družstva je výbor samosprávy. Zejména v případě velkých bytových družstev vznikají tzv. samosprávy. Samotná samospráva není orgánem družstva, ale jeho organizační jednotkou. Fakultativním orgánem družstva je však výbor samosprávy. Samosprávy tradičně fungují v bytových družstvech jako jejich organizační jednotky sdružující členy – nájemce bytů a nebytových prostor v konkrétním domě nebo domech (a dnes i členy – vlastníky bytů a nebytových prostor), a zároveň fungují jako volební obvody pro volbu delegátů, často

podle pravidla jedna samospráva – jeden delegát. Rozdělení členů družstva do jednotlivých samospráv s sebou přináší řadu problémů, například co se týče usnášeníschopnosti členské schůze, resp. shromáždění delegátů (např. v případě, kdy daná samospráva svého delegáty nezvolí).<sup>23</sup>

Každý fakultativní orgán družstva musí být výslovně uveden ve stanovách družstva. Pokud není, nejedná se o fakultativní orgán. „*Tito tzv. „funkcionáři“ ve skutečnosti funkcionáři družstva vůbec nejsou; spíše tu lze uvažovat o zmocněncích členů (ovšem pouze těch, kteří je zmocnili, tj. hlasovali pro ně).*“<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Blíže viz Dvořák, T. O členské schůzi družstva, Právní rozhledy 19/2004, s. 706.

<sup>24</sup> Dvořák, T. Družstevní právo, 3. vydání. Praha: 2006, s. 102; nebo Dvořák, T. K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu. Ad Notam 2/2007, s. 33.

## IV.

### ZRUŠENÍ, PŘEMĚNA A ZÁNİK DRUŽSTVA

#### 4.1. Zrušení družstva

Pravidla upravující zrušení a zánik obchodních společností a družstva obsahuje Obchodní zákoník v § 68 až § 75b a v § 254 až § 260, týkají se všech typů družstev včetně bytových, u nichž však opět nepřihlíží k určitým zvláštnostem v jejich činnosti a charakteru, neboť to nejsou jen výlučně podnikatelské subjekty.

Stejně tak jako proces vzniku družstva zahrnuje dvě fáze i proces zániku družstva je dvoufázový. Nejprve musí dojít ke zrušení družstva a k samotnému zániku dojde podle § 254 Obchodního zákoníku až výmazem družstva z obchodního rejstříku. Mimo zákonná ustanovení by měla být pravidla postupů směřujících jak ke změně právní formy družstva, tak i k jeho zániku obsažena také v jejich stanovách.

Zrušení družstva nastává v souvislosti s existencí jedné z právních skutečností, která způsobí, že družstvo přestává plnit svůj účel, obvyklou běžnou činnost přerušuje a spěje ke svému zániku. Důvody zrušení družstva můžeme dále dělit na dobrovolné, ty které jsou vůlí družstva nebo nedobrovolné, na základě rozhodnutí soudu nebo v důsledku insolvenčního řízení.

##### (A) Dobrovolné zrušení družstva:

- výslovné rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva (§ 254 odst. 3 Obchodního zákoníku) – novelizace provedená zákonem č. 370/2000 Sb. přinesla v této části právní úpravy významný posun v tom, že družstvo se nově zrušuje okamžikem vstupu do likvidace a nikoli způsobem platným do 31. 12. 2000, až po rozdělení likvidačního zůstatku;
- uplynutím doby, na kterou bylo družstvo založeno – v případě, že je družstvo založeno na dobu určitou dochází, po uplynutí této doby, k jeho zrušení ex lege;
- dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno – v případě, že je ve stanovách stanoven účel družstva, pro který bylo družstvo zřízeno a současně je ve stanovách určeno, že dosažením tohoto účelu dojde k zrušení družstva, dojde



dosažením tohoto účelu ke zrušení družstva ex lege. *“Je však třeba vždy rozlišovat mezi dosažením účelu a nemožností uskutečnění předmětu činnosti. Skutečnost, že družstvo nemůže uskutečňovat svoji činnost, nelze považovat za dosažení účelu družstva. Pokud by však bylo sporné, zda již došlo k dosažení účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno, je každý člen oprávněn se obrátit na soud, aby o tom rozhodl v řízení podle § 200e, zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.”*<sup>25</sup>

(B) Nedobrovolné zrušení družstva:

- rozhodnutí soudu učiněné na návrh státního orgánu, orgánu družstva, člena družstva nebo osoby, která na zrušení družstva osvědčí právní zájem. Před rozhodnutím o zrušení musí být družstvu poskytnuta lhůta k odstranění důvodu, pro který má být zrušeno podle § 257 odst. 2 Obchodního zákoníku. Věcně příslušný je krajský soud, který rozhoduje v nesporném řízení podle § 200e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „Občanský soudní řád“). Soud rozhodne o zrušení družstva v těchto případech:

- družstvo existuje pouze jako tzv. pasivní družstvo (tzn., že nevyvíjí žádnou aktivitu anebo jeho orgány se nescházejí nebo nejsou obsazeny po určitou dobu);
- počet členů klesl pod zákonný limit;
- souhrn členských vkladů klesl pod minimální zákonný limit;
- družstvo porušuje svoji povinnost vytvářet nedělitelný fond;
- družstvo porušuje svoji povinnost vykonávat činnost, kterou podle zvláštních právních předpisů mohou vykonávat toliko fyzické osoby, pouze pomocí těchto oprávněných fyzických osob;
- založením nebo fúzí družstva byl porušen zákon;
- soudem bylo rozhodnuto o neplatnosti družstva podle § 68a Obchodního zákoníku (viz výše);
- v souvislosti s insolvenčním řízením.

---

<sup>25</sup> Dvořák, T. Družstevní právo, 3. vydání. Praha: 2006, s. 194.

Zrušením vstupuje družstvo do likvidace (v určitých případech nemusí družstvo po zrušení vstupovat do likvidace – např. při fúzi, rozdělení, atd. – podrobné věnování těmto institutům je však nad rámec této diplomové práce). Proces likvidace končí rozdělením likvidačního zůstatku. Po vyplacení likvidačního zůstatku a potom, co likvidátor sestaví seznam osob, jimž byl vyplacen podíl na likvidačním zůstatku, je likvidace skončena.

## **4.2. Přeměna družstva**

Možnost přeměny družstva na jinou podnikatelskou formu byla postavena na jisto až novelou Obchodního zákoníku č. 370/2000 Sb. (zavedl institut „*změny právní formy*“). I když odborná veřejnost větší mírou podporovala možnost přeměny pozitivně.<sup>26</sup> V současnosti již není o možnosti přeměny družstva pochyb a právní úprava přeměn družstev se nachází v zákoně č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev. Jednotlivými způsoby přeměny družstva jsou fúze, rozdělení, a změna právní formy.

Pojednání o jednotlivých typech přeměny družstva by vydalo na samostatnou práci, a proto se jim nebudu blíže věnovat.

## **4.3. Zánik družstva**

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. Návrh na výmaz družstva z obchodního rejstříku podává likvidátor do 30 dnů ode dne skončení likvidace. Dnem, kdy rejstříkový soud vymaže družstvo z obchodního rejstříku, zaniká družstvo jako subjekt práv a povinností.

---

<sup>26</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, 888 s.

## V.

### ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

#### 5.1. Vznik členství

Členství v družstvu je upraveno v § 227 až v § 232 Obchodního zákoníku. Problematiky členství v družstvu se dotýkají i některá ustanovení Občanského zákoníku, konkrétně § 703 odst. 2 a odst. 3, § 705 odst. 2, § 707 odst. 2 a § 714. V souladu s principem samosprávy družstev je zákonná úprava členství v družstvu pouze obecná a konkrétní členská práva a povinnosti jsou upraveny ve stanovách samotného družstva.<sup>27</sup>

Členství v družstvu vychází z principu tzv. výlučného členství.<sup>28</sup> Členem v družstvu může být jak právnická, tak fyzická osoba. V případě bytových družstev je často omezováno členství právnických osob stanovami, a to vzhledem ke skutečnosti, že členy bytových družstev jsou z principu především fyzické osoby. Je však sporné, zda je toto počínání v souladu s platnou právní úpravou. Názory odborné veřejnosti se v tomto případě liší.<sup>29</sup> Podle mého názoru lze přihlášku právnické osoby odmítnout, vzhledem k tomu, že družstvo nemá povinnost přihlášku jakéhokoli člena přijmout, avšak generální znemožnění členství právnických osob ve stanovách by bylo v rozporu s čl. 1 Listiny základních práv a svobod.

Nad rámec podmínek stanovených ve stanovách družstva, zákon pro vznik členství v družstvu předepisuje následující skutečnosti:

---

<sup>27</sup> V § 227 odst. 5 Obchodního zákoníku jsou blíže vymezeny podmínky pro vznik členství, resp. členského vztahu v družstvu. Toto ustanovení definuje práva a povinnosti členů a způsob zániku členství včetně uvedení příkladů, za jakých se tak může stát.

<sup>28</sup> Výjimku z tohoto pravidla připouští zákon u bytových družstev, u nichž počítá i s existencí společného členství manželů, přičemž z povahy věci se zde jedná zejména o členství fyzických osob.

<sup>29</sup> Např. názor V. Beránka in Beránek, V. Poznámka k členství v bytovém družstvu. Ad Notam, 2005, č. 4, s. 140 a násl. Proti názoru T. Dvořáka in Dvořák, T. Tři poznámky ke třem článkům. Ad Notam 5/2005, s. 172.

- podání písemné přihlášky k přijetí za člena družstva (to neplatí v případě, že členství přechází převodem nebo přechodem členských práv a povinností);
- složení členského vkladu (členský vklad musí být nejméně ve výši základního členského nebo vstupního vkladu);
- přijetí přihlášeného zájemce za člena příslušným orgánem družstva.

Dosažení určitého věku není pro vznik členství v bytovém družstvu podmínkou. Jen v jediném případě stanoví zákon minimální věkovou hranici pro členství v družstvu, a to v případě, že předpokladem pro členství v družstvu je pracovněprávní vztah družstva a jeho člena. V tomto případě stanoví zákon minimální věkovou hranici pro uchazeče o členství v družstvu věk 15 let a ukončenu povinnou školní docházkou.

Členství v družstvu vzniká dnem (nestanoví-li stanovy družstva jinak):

- vzniku družstva při jeho založení;
- přijetí za člena na základě písemné přihlášky adresované družstvu;
- převodu členství (pro bytová družstva je typické, že na rozdíl od ostatních družstev, která mohou převod členských práv vyloučit, bytová družstva tak učinit nemohou);
- stanoveným na základě jiné právní skutečnosti předvídané zákonem (např. vznik členství právnímu nástupci zaniklé právnické osoby<sup>30</sup>, vznik členství v souvislosti s dědictvím členských práv a povinností v družstvu – pro bytová družstva tu opět existuje odchylka od obecné úpravy družstev, v § 706 odst. 3 Občanského zákoníku je přiznáno dědici členského podílu právní nástupnictví včetně práva nájmu na dědice, bez toho aniž by bylo zapotřebí souhlasu příslušného orgánu družstva, jak je tomu v případě ostatních družstev. V této souvislosti je zajímavý případ, kdy by zůstavitel nebyl nájemcem bytu. Na dědice by přešla členská práva a povinnosti s výjimkou nájmu bytu, o kterém by dědic musel uzavřít nájemní smlouvu s družstvem, a rozhodovací pravomoc družstva by se tu uplatnila. V odborné literatuře se uvádí, že *„dle ustanovení § 714 ObčZ zanikem členství v bytovém družstvu zaniká i nájem družstevního bytu a že tedy nájem bytu na nabyvatele podílu nepřechází.*

---

<sup>30</sup> § 232 odst. 4 Obchodního zákoníku

*Vzniká mu však ohledně příslušného bytu zákonné právo na uzavření nové nájemní smlouvy.*“<sup>31</sup> Nicméně se domnívám, že ustanovení § 714 Občanského zákoníku stanoví neoddělitelnost členského podílu a nájmu bytu. Při výkladu tohoto ustanovení je třeba uvažovat tak, že se zánikem členství v bytovém družstvu nezaniká nájemní smlouva, ale pouze nájem osoby, jejíž členství v bytovém družstvu zaniklo (srov. kapitola 7.2.2.). Družstvo má právo pouze upravit ve stanovách podmínky nájemní smlouvy na družstevní byt v souladu s § 685 odst. 2 Občanského zákoníku.

Podle § 714 poslední věty Občanského zákoníku se „*vrácení členského podílu může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.*“ Toto ustanovení upravuje dobu vzniku nároku bývalého člena na vrácení členského podílu. Jde o mírně matoucí formulaci, protože zákonárok člena na vrácení členského podílu v souvislosti se zánikem členství nezná, takový nárok nezná ani Obchodní zákoník. Je možné se domnívat, že jde o zvláštní úpravu splatnosti vypořádacího podílu podle § 233 Obchodního zákoníku pro bytová družstva. Užitá formulace zřejmě neznamenaá zákaz ujednání mezi družstvem a bývalým členem o dřívější splatnosti vypořádacího podílu.<sup>32</sup>

## **5.2. Přeměna členství**

V praxi mohou nastat případy, kdy dochází ke změně obsahu členství v bytovém družstvu. Tyto jednotlivé případy jsou zpravidla detailně upraveny stanovami bytového družstva. K tzv. přeměně členství může dojít v následujících případech:

- přeměna společného členství manželů na výlučné členství jednoho z manželů nebo na výlučné členství každého z nich, po jejich rozvodu;
- přeměna výlučného členství jednoho z manželů na společné členství manželů;

---

<sup>31</sup> Dvořák, T. Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev. Soudní rozhledy 1/2003, s. 1.

<sup>32</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011.

- přeměna výlučného členství zůstavitele na výlučné členství dědice anebo společné členství každého z dědiců jednotlivých členských podílů (zůstavitele za předpokladu, že mu náležely dvě nebo více členských podílů v jednom bytovém družstvu, se změnil);
- přeměna společného členství manželů převedením družstevního bytu do vlastnictví na výlučné členství jednoho z nich na základě dohody společných členů (při naplnění podmínek podle § 24 odst. 9 Zákona o vlastnictví bytů<sup>33</sup>).

### 5.3. Členská práva a povinnosti

Členská práva a povinnosti představují obsah členství v družstvu a jsou blíže charakterizována stanovami konkrétního družstva. Členská práva lze shrnout do dvou kategorií:

- majetková práva a
- práva související s řízením a kontrolou družstva.

Do majetkových práv člena družstva náleží především právo na podíl ze zisku z hospodaření družstva, právo na vypořádací podíl a právo na podíl na likvidačním zůstatku.

Jedním z nejvýznamnějších majetkových práv člena bytového družstva je právo disponovat s členským podílem. Neomezená převoditelnost vyplývá z § 230 Obchodního zákoníku. Toto ustanovení je však modifikováno judikaturou, například rozhodnutím Nejvyššího soudu, které stanoví, že: *„Splnění samostatného závazku jednoho z manželů nemůže být zajištěno převodem členských práv a povinností vyplývajících ze společného členství těchto manželů v bytovém družstvu. ...soud proto správně dovodil, že byla-li předmětem smlouvy o zajišťovacím převodu společná práva (a navíc nejen práva, ale i povinnosti) obou žalovaných vyplývající z jejich společného členství v bytovém družstvu, ač dlužníkem ze smlouvy o půjčce byl výhradně první žalovaný, je tato smlouva neplatná podle ust. § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje § 553 odst. 1 obč. zák. Neplatnou je i pak následně uzavřená smlouva o*

<sup>33</sup> Uvedené pravidlo platilo ve vztahu ke všem bytovým družstvům do 30. 6. 2000.

*převodu členských práv a povinností mezi žalovanými a žalobci, neboť tato odporuje zákonu svým účelem, jímž je právě zajištění výlučného závazku prvního žalovaného převodem společných práv (a povinností) obou žalovaných (§ 39, § 553 odst. 1 obč. zák.).*<sup>34</sup>

Práva související s kontrolou a řízením družstva pak zahrnují zejména právo člena bytového družstva účastnit se na jednání a rozhodování o záležitostech družstva, volit a být volen do orgánů družstva, právo obracet se svými žádostmi, stížnostmi a dalšími podněty na kterýkoli z orgánů družstva. V případě provádění kontroly hospodaření má každý člen právo vyžádat si od představenstva k nahlédnutí řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát.<sup>35</sup>

Jedním z nejvýznamnějších nemajetkových práv člena bytového družstva je bezesporu právo na přidělení určeného družstevního bytu po splacení členského podílu a právo na uzavření nájemní smlouvy.

Základními povinnostmi člena družstva jsou pak:

- povinnost dodržovat stanovy a další vnitrodružstevní předpisy;
- povinnost respektovat rozhodnutí orgánů;
- povinnost aktivně se podílet na činnosti družstva a dbát na řádné hospodaření s jeho majetkem;
- povinnost splatit členský vklad nebo přispívat stanovenou částkou na úhradu nákladů spojených s nájmem družstevního bytu nebo nebytového prostoru a na úhradu případné ztráty z hospodaření družstva (tzv. uhrazovací povinnost).

Stejně tak jako u obchodních společností je zajištěna ochrana menšinovým společníkům, existuje v případě družstev obdobná úprava obsažená v § 239 odst. 2 a odst. 3 Obchodního zákoníku.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Štenglová, I. Přehled judikatury ve věcech družstev. Praha : ASPI Publishing s. r. o., 2004. Z odůvodnění Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2001, sp. zn. 29 Cdo 1969/2000, s. 25 an.

<sup>35</sup> Ust. § 252 odst. 3 Obchodního zákoníku.

## 5.4. Převod a přechod členství

Převod členství v bytovém družstvu upravuje § 230 Obchodního zákoníku. Zákon v tomto případě neponechává na vůli družstva (jeho orgánů), zda ve svých stanovách svůj souhlas s převodem členských práv a povinností učiní předpokladem tohoto převodu či nikoli, ale řeší otázku sám tak, že dohoda o převodu souhlasu družstva nepodléhá. Zákon zde jednoznačně dává přednost ochraně zájmů členů proti zájmům družstva jako celku.<sup>37</sup>

Převod členských práv a povinností je realizován na základě dohody, která je účinná až jejím předložením družstvu. Písemnost dohody o převodu členských práv není zákonem vyžadována, ovšem domnívám se, že vzhledem k zachování jistoty, je vhodná. Minimálně oznámení o převodu, které se předkládá družstvu, potom písemnou formu vyžaduje.<sup>38</sup>

Otázkou je, zda spolu s členskými právy a povinnostmi přechází také nájem bytu. Především praxe soudů odporuje logickému výkladu skutečnosti, zda s převodem členských práv a povinností dochází i ke vstupu do nájemní smlouvy. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 687/2009 „na základě dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, tj. na základě dohody uzavřené podle § 229 odst. 1, věty první, a § 230 ObchZ, nevstupuje nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy, uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem. Právním důsledkem dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je, že předložením dohody bytovému družstvu ... se nositelem členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (nikoli však práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, kterou bytové družstvo uzavřelo s dosavadním členem) stává nabyvatel a dosavadní člen (převodce členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu) tato práva a povinnosti pozbývá.“ tímto názorem, který popírá celé dosavadní chápání obsahu členského vztahu v bytových družstvech, jako jej až dosud právní teorie i praxe chápala a

---

<sup>37</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, 844 s.

<sup>38</sup> Tamtéž.



vykládala, nelze souhlasit. Jak uvádí i odborná praxe „jde o zřejmý případ nepochopení podstaty družstevních a družstevně-právních vztahů.“<sup>39</sup> Domnívám se, že je nade vše pochybnost jasné, že základní funkcí bytového družstva je zajistit svým členům bydlení, a že členský vztah by měl být vždy chápán a vykládán jako komplexní vztah, jehož neoddělitelnou součástí je nájem družstevního bytu.

Smlouva o převodu členských práv a povinností musí obsahovat zákonné předepsané části, jejich význam potvrdil i Nejvyšší soud, který stanovil, že „dohoda o výměně družstevního bytu za byt obecní, která obsahuje jen ujednání o této výměně, nemůže být současně smlouvou o převodu členství v družstvu, neboť neobsahuje podstatné části této smlouvy.“<sup>40</sup>

Přechod členství v bytovém družstvu upravují § 706–707 Občanského zákoníku a § 232 Obchodního zákoníku. Ustanovení Občanského zákoníku tu mají dle mého úsudku přednost před úpravou Obchodního zákoníku, neboť obsahují speciální úpravu pro bytová družstva. Občanský zákoník konstruuje přechod členství ex lege ke dni smrti zesnulého člena. Není zde žádná povinnost žádat o členství. Problém nastává v případě, že nedojde k dohodě o tom, kdo z dědiců nabude členství v bytovém družstvu. Soud v takovém případě nemůže autoritativně v rámci dědického řízení rozhodnout.<sup>41</sup> Žádný z dědiců tak nenabude členský podíl celý, „nýbrž pouze poměrnou část členského podílu, což má své důsledky zejména ve vazbě na nájem družstevního bytu, neboť jestliže žádný z dědiců nenabyl celý členský podíl, pak ani nemůže být členem bytového družstva, a tudíž nedochází zde k přechodu nájmu družstevního bytu ve smyslu ust. § 706 odst. 2 ObčZ.“<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010.

<sup>40</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2397/2004

<sup>41</sup> Dvořák, T. Družstevní právo, 3. vydání. Praha: 2006. Viz rozhodnutí R 46/1972.

<sup>42</sup> Tamtéž.

## 5.5. Zánik a vypořádání členství

Jednotlivé způsoby zániku členství v družstvu jsou taxativně stanoveny v § 231 Obchodního zákoníku:

- dohodou (dohoda musí být uzavřena mezi družstvem a jeho členem, zákon nestanoví obsahové náležitosti této dohody, pouze náležitosti formy, která musí být písemná);
- vystoupením (vystoupení představuje jednostranný úkon člena družstva, stanovy mohou určit výpovědní lhůtu, která nesmí být delší než šest měsíců ode dne, kdy bylo písemné oznámení člena o vystoupení doručeno družstvu);
- vyloučením (vyloučení je jednostranným úkonem družstva, rozhoduje o něm představenstvo, člena družstva lze vyloučit jen z důvodů stanovených zákonem nebo stanovami<sup>43</sup>. Důvody k vyloučení jsou stanoveny v § 231 odst. 4 Obchodního zákoníku<sup>44</sup>),
- prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena,
- pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
- zánikem družstva.

Členství v družstvu zaniká také zánikem právní subjektivity člena družstva. V případě členství fyzické osoby zaniká členství v družstvu také smrtí člena družstva. Členská práva a povinnosti v jiných družstvech, než jsou bytová, se „*nedědí, i když první věta ust. § 232 odst. 1 obchodního zákoníku by tomu nasvědčovala. Dědic členských práv a povinností se může stát členem družstva na základě zvláštního*

---

<sup>43</sup> Možnost upravit zde důvody vyloučení představuje jeden z výrazných rysů družstev, který je odlišuje od obchodních společností, u nichž vyloučení společníka není vůbec možné a pokud ano, tak jen ze zákonných důvodů.

<sup>44</sup> Člen opětovně porušuje své členské povinnosti plynoucí mu ze zákona nebo ze stanov anebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi.

*právního nástupnictví po zemřelém členovi družstva, pokud požádá družstvo o členství a je představenstvem přijat.*<sup>45</sup> V případě členství právnické osoby zaniká členství jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkurzu, popřípadě jejím zánikem.

Kromě výše uvedeného dojde k zániku členství v bytovém družstvu také převodem členských práv a povinností, „*právním důsledkem uzavření dohody o převodu členských práv a povinností je ukončení členství v družstvu,*“<sup>46</sup> nebo dohodou o výměně bytů, jejíž součástí je i převod členství.

V souvislosti se zánikem členství v bytovém družstvu je nutné toto členství vypořádat. Vypořádáním členství se tedy rozumí vypořádání vzájemných práv a povinností mezi členem družstva a družstvem v případě zániku členství v bytovém družstvu.

Opětovné nedodržování členských povinností má za následek vyloučení člena družstva. Aby mohl být člen vyloučen, musí mu být doručena výstraha. Člen může být vyloučen i z jiných důležitých důvodů, kterými ovšem nemůže být porušování členských povinností, nýbrž jiné důvody, které musí být z hlediska družstva důležité, a to zejména s ohledem na jeho činnosti, vnitřní fungování apod.<sup>47</sup> V případě, že je vyloučen jen jeden ze společných členů, např. z manželů, z družstva přestává být členský podíl v družstvu společným podílem a druhý z manželů se stane výlučným členem družstva.<sup>48</sup> V tomto ohledu je důležité vyložit také charakter ustanovení § 714 Občanského zákoníku v souvislosti se zánikem nájmu při vyloučení člena družstva. Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. Zn. 6 Ads 162/2007: „*Ustanovení § 714 má na mysli nikoliv relativní zánik členství (zde převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu), nýbrž absolutní zánik (např. vyloučením, zánikem družstva), a pouze v takovém případě náleží bývalému nájemci bytová náhrada.*“

---

<sup>45</sup> Pokorná, J. Subjekty obchodního práva, Vybrané problémy. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 338.

<sup>46</sup> Štenglová, I. Přehled judikatury ve věcech družstev. Praha : ASPI Publishing s. r. o., 2004. Z odůvodnění Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2001, sp. zn. 29 Odo 77/2001, s. 16.

<sup>47</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 1. 2003, sp. zn. 32 Odo 666/2002 . Právní rozhledy, 2003, č. 7, s. 373 a násl.

<sup>48</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Odo 834/2006.

## VI.

### PŘEVOD VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Pro převody jednotek z vlastnictví bytových družstev platí stejně jako pro převody bytových jednotek v osobním vlastnictví ustanovení Zákona o vlastnictví bytů.<sup>49</sup> Převody bytů ve vlastnictví družstev jsou specifické a vzhledem k tomu jsou některé aspekty těchto převodů upraveny odchylně, přičemž i v rámci těchto ustanovení činí zákon mezi jednotlivými družstvy rozdíly.

#### 6.1. Prameny právní úpravy

##### 6.1.1. Ústavní předpisy

Právo na bydlení v našem právním řádu explicitně zakotveno není, avšak jeho zaručení plyne z judikatury, která stanovila, že právo na bydlení je základním lidským právem.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Např. ustanovení o vymezení pojmů, prohlášení vlastníka, smlouva o převodu vlastnictví jednotky.

<sup>50</sup> viz nálezný pléna Ústavního soudu, publikovaný pod č. 231/2000 Sb. – tento nálezný Ústavního soudu zrušil vyhlášku, která upravovala sjednávání nájemného, které bylo státem destruktivně regulováno od 50. let minulého století, jak i hodnotil Ústavní soud České republiky v tomto nálezný: „Proces destrukce vlastnického práva byl prohlouben přijetím občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., jenž zavedl institut tzv. osobního užívání bytů, jiných místností a pozemků, posunul úpravu soukromého vlastnictví mezi závěrečná ustanovení a i v dalších směrech omezil a zpochybnil vlastnické právo způsobem odporujícím obecným právním zásadám uznávaným civilizovanými národy. K uvedenému procesu destrukce výrazně přispěla i podzákonná úprava nájemného obsažená ve vyhláškách č. 411/1950 Ú. l., č. 371/1952 Ú. l., č. 60/1964 Sb. a č. 217/1988 Sb. Zatímco totiž prvorepublikové zákonodárství v této oblasti upravovalo pouze zvyšování nájemného, aniž by se jinak dotklo výše již smluveného nájemného, vyhláška Ministerstva práce a sociální péče č. 411/1950 Ú. l., o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. 5. 1945, v ustanovení § 2 kategoricky stanovila, a to jako základní

Základními prameny právní úpravy převodu družstevního bytu do vlastnictví s právní silou ústavního zákona č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) jsou:

- ochrana před neoprávněnými zásahy do soukromého a osobního života (čl. 10 odst. 2 LZPS);
- právo každého vlastnit majetek (čl. 11 odst. 1 LZPS);
- závazek nezneužití vlastnického práva na újmu práv druhých či v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy, výkon tohoto práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem (čl. 11 odst. 3 LZPS);

---

ustanovení, že nájemné lze požadovat a platit toliko ve výši určené podle této vyhlášky.“ Citovaný nálezn Ústavního soudu zrušil vyhlášku 231/2000 Sb., která regulovala nájemné, což následně vedlo k přijetí zákona č. 107/2006 Sb. Vzhledem k omezené platnosti uvedeného zákona č. 107/2006 S., která končí k 31.12.2010, resp. 31.12.2012 pro zákonem stanovené obce, je podle mého názoru důležité upozornit na to, že problematika regulace nájemného zůstává otevřená ve vztahu k těm regulovaným nájůmům, vzniklým transformací osobního užívání bytů, a postupně navyšovaných podle zák. č. 107/2006, a to zachováním existujícího právního stavu. Blíže viz kapitola VII.

<sup>51</sup> Často dochází ke kolizi dvou základních lidských práv – práva na bydlení a vlastnického práva. Důležitost práva na bydlení stvrdil svým rozsudkem ze dne 28.7.2003, sp.zn. 22 Cdo 1630/2002 Nejvyšší soud, když stanovil: „K omezení základních práv či svobod, i když jejich ústavní úprava omezení nepředpokládá, může dojít v případě jejich kolize. V případě závěru o opodstatněnosti priority jednoho ze dvou v kolizi stojících základních práv, je nutnou podmínkou konečného rozhodnutí rovněž využití všech možností minimalizace zásahu do druhého z nich. Práva a právem chráněné zájmy osob, které ztratily vlastnické právo k domu, ve kterém bydlí, je třeba vždy poměřovat s právem vlastníka na ochranu proti tomu, kdo do jeho práva neoprávněně zasahuje. Pokud by důsledkem vyklizení domu na základě žaloby o vyklizení bylo, že by žalovaný a jeho rodina ztratili jakoukoliv lidsky důstojnou možnost bydlení, nelze dát přednost majetkovým právům žalobce před realizací shora uvedených základních lidských práv žalovaných. Výkon práva žalobce požadovat vyklizení domu by pak byl v rozporu s dobrými mravy. O rozpor výkonu práv žalobce s dobrými mravy by nešlo jen v případě, že by žalovaný svévolně poškozoval práva žalobce ještě dalším závažným způsobem (např. poškozoval by dům, bezdůvodně odmítal platit přiměřenou částku za užívání domu apod.).“

- možnost vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS);
- právo ukládat daně a poplatky jen na základě zákona (čl. 11 odst. 5 LZPS);
- nedotknutelnost obydlí (čl. 12 odst. 1 LZPS);
- zaručení svobody pohybu a pobytu (čl. 14 odst. 1 LZPS);
- právo domáhat se stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu (čl. 36 odst. 1 LZPS).

### 6.1.2. Zákonné a podzákonné předpisy

Zákonná úprava je obsažena v zákoně 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“). Vlastnické právo je zařazeno do práv věcných a představuje „*neomezené právní panství člověka nad věcí*“. Vlastník může své vlastnické právo uplatňovat vůči všem (erga omnes), avšak je vázán zásadou, že „*právo jednoho končí tam, kde začíná právo druhého*.“ Podle § 123 Občanského zákoníku má vlastník právo věc ve vlastnictví držet, užívat, požívat plody a užítky a nakládat s ní. Poslední oprávnění je pro účely této diplomové práce stěženi. Vlastník má na základě tohoto oprávnění právo převádět předmět vlastnictví na třetí osobu na základě vlastní úvahy. Na základě § 118 odst. 2 Občanského zákoníku jsou byty a nebytové prostory předmětem občanskoprávních vztahů a jsou tak věcmi v právním smyslu.

Aby mohl být byt převeden členovi družstva do vlastnictví, musí takové osobní vlastnictví, rozdílné od družstevního existovat. Právní normou, která zaváděla institut osobního vlastnictví bytů, byl zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o osobním vlastnictví“).<sup>52</sup> Zákon o osobním vlastnictví byl založen na monistické teorii uznávající pouze vlastnictví - nikoliv

---

<sup>52</sup> Vlastnictví k bytu mohlo podle tohoto zákona vzniknout pouze fyzickým osobám, nikoli právnickým osobám. Těm bylo nabývání bytů umožněno až novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., která s účinností od 1. 1. 1992 umožnila nabývat byty i právnickým osobám.

spoluvlastnictví. Výlučným předmětem vlastnictví byl tedy byt. Dům, resp. společné části domu nebyly předmětem osobního vlastnictví bytu, byly však předmětem osobního spoluvlastnictví. Převody bytů v domech ve vlastnictví státu byly realizovány za podmínky odprodeje všech bytů v daném domě současně, a pokud šlo o byty v osobním užívání, tyto mohli nabýt pouze jejich uživatelé. Mnohdy bylo obtížné zajistit současně převody všech bytů v daném domě a tímto bylo zájemcům zákonem bráněno, aby realizovali své převody bytů do osobního vlastnictví.

Až novela Zákona o osobním vlastnictví zákonem č. 30/1978 Sb. umožnila prodat do vlastnictví jednotlivé byty v domě a neprodané byty tak zůstaly ve vlastnictví státu, jež měl stejná práva a povinnosti jako vlastník bytu v osobním vlastnictví.

Avšak ani takto novelizovaná právní úprava k úpravě právních vztahů vznikajících při aplikaci bytového vlastnictví nepostačovala, bylo nutné si často upravit neřešené otázky smluvním ujednáním stran. Problémy v praxi způsoboval i fakt, že nebylo dořešeno, co se bude dít s domem, kde byly prodány byty, neboť v centru pozornosti byl v té době výlučně byt a dům de facto nebyl právně řešen, takže jeho právní existence zmizela.

Možnost převodu družstevních bytů do vlastnictví jejich členů poprvé upravil zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (dále jen „Transformační zákon“), s účinností ode dne 28. 1. 1992. Podle § 24 Transformačního zákona *„Členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, mohou do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty toto právo zaniká.“* Tento převod měl být podle § 28 Transformačního zákona osvobozen od notářských a správních poplatků spojených s převodem bytu. Dalším významným předpisem, ke kterému se vrátím v kapitole 6.2., je zákonné opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., které novelizovalo Transformační zákon.

Vzhledem ke krátké prekluzivní lhůtě pro podání žádosti o převod vlastnictví družstevního bytu, se tato úprava ukázala jako nedostatečná.

Problém s výše zmíněnou prekluzivní lhůtou vyřešil a současně nejvýznamnější zákonnou normou upravující v současnosti vlastnictví bytů je 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o vlastnictví bytů“).

Zákon o vlastnictví bytů upravuje jednak převody vlastnictví družstevních bytů a jednak převody bytů v jiné formě vlastnictví. Převody vlastnictví družstevních bytů jsou v zákoně upraveny v části VI. „Zvláštní ustanovení“ (§ 23 až § 28). Z hlediska právní úpravy družstevních bytů mají význam i další ustanovení Zákona o vlastnictví bytů (např. část VII, část IX, některá ze závěrečných a přechodných ustanovení, atd.). Podle § 33a Zákona o vlastnictví bytů je postup převodu majetku bytových družstev přiměřeně aplikovatelný také na převody skupinových rodinných domů. Výše uvedená ustanovení Zákona o vlastnictví bytů se vztahují na všechna bytová družstva (tj. na lidová bytová družstva, stavební bytová družstva, bytová družstva vzniklá v důsledku privatizace bytového fondu za účelem koupě nemovitosti s byty od obce nebo jiného vlastníka nebo také bytová družstva vzniklá za účelem investování do výstavby nových domů s byty a jejich pozdějších převodů jako jednotek do vlastnictví svých členů).

Prováděcím předpisem k Zákonu o vlastnictví bytů je nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů.

## **6.2. Vymezení pojmu „družstevní byt“**

Stejně jako pojem „byt“ není zákonem vymezen ani pojem „družstevní byt“. Při vymezení tohoto pojmu proto musíme vycházet jednak z definice pojmu „byt“ a jednak ze zvláštností, které s sebou přináší tato specifická forma vlastnictví.

Vodítkem nám může být také judikatura, která vymezuje „družstevní byt“ například v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999 sp. zn. 21 Cdo 327/99: *„Družstevním bytem se tak rozumí „byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.“ Podle mého názoru lze do uvedené definice v rámci zachování logického vyvozování dosadit označení bytové družstvo, neboť podle totožného rozhodnutí je současně „bytovým družstvem každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů,“ což kopíruje vymezení bytového družstva podle § 221 odst. 2 obchodního zákoníku.“*



Podle mého názoru výše uvedené usnesení především staví na jisto skutečnost, že zajištění bytových potřeb nemusí být u bytového družstva přímo předmětem jeho podnikatelské činnosti. Na základě formulace „jiným způsobem dává do užívání svým členům“ lze dovodit, že bytové družstvo nemusí být jednak vždy vlastníkem družstevního bytu<sup>53</sup> a jednak, že bytovým družstvem bude i družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů bezúplatně.

Aby se jednalo o družstevní byt, musí být byt ve vlastnictví družstva. Podmínky, za jejichž předpokladu je byt ve vlastnictví družstva, resp. je možné ho převést do osobního vlastnictví člena bytového družstva, jsou následující:

- družstva musí mít byt ve svém výlučném vlastnictví nebo
- má družstvo dům a byty v podílovém spoluvlastnictví s původním vlastníkem domu (tato situace může nastat v případě, kdy bytové družstvo jako stavebník vybudovalo za použití finanční, úvěrové a jiné pomoci ve stávající nemovitosti půdní byt formou nástavby nebo vestavby a na základě dohody uzavřené s původním vlastníkem nemovitosti se stalo podílovým spoluvlastníkem budovy),
- případy, kdy na základě zákonného opatření předsednictva FS ČSFR č. 297/1992 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb. (dále jen „Zákonné opatření“), bytové družstvo vybudovalo ve stávající nemovitosti za použití finanční a úvěrové pomoci včetně použití svých nákladů půdní byt, ale spoluvlastníkem nemovitosti v níž se tento byt nachází se nestalo, vzhledem k tomu, že celý dům zůstal ve výlučném vlastnictví původního majitele. Zákonným opatřením byl do Transformačního zákona vtělen § 28d, kterým se zřídilo ve výše uvedených případech ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce, na takovém domě věcné břemeno podle § 151n a násl. Občanského zákoníku, které dále omezovalo původního výlučného vlastníka budovy tak, že

---

<sup>53</sup> Např. v souvislosti s privatizacemi bytových domů od obcí vznikají bytová družstva nájemníků obecních bytů. Taková družstva následně shromažďují prostředky pro privatizaci bytů a bytových domů a v podstatě tak zajišťují bytové potřeby svých členů. Viz Špoková, E. Přechod práv jinak než děděním. Ad Notam, 2001, č. 1, s. 12

- pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu;
- družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není-li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak;
- pro stanovení nájemného z těchto bytů platí předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev;
- nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci.

Výše uvedené představuje nucené omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny práv a svobod, které je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Omezení je provedeno na základě zákona a ve své podstatě představuje věcné břemeno omezující výlučného vlastníka kompenzací bytovému družstvu za zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby.<sup>54</sup>

Největší problém je zde s požadavkem existence veřejného zájmu. Lze však soudit, že uspořádání právních vztahů v těchto případech je natolik potřebným a závažným úkolem, že zde veřejný zájem existuje a vydání citované zákonné úpravy bylo a je tudíž legitimní a ospravedlnitelné.<sup>55</sup>

Také ve výše uvedeném případě lze tento byt jako jednotku převést do vlastnictví člena družstva, ovšem pouze za předpokladu, že se původní vlastník domu vůbec rozhodne převést své byty do vlastnictví jejich nájemců anebo v případě jejich

---

<sup>54</sup> Vzhledem k tomu, že zřízením věcného břemeno docházelo k omezování vlastnického práva původního výlučného vlastníka, musela být stanovena náhrada, za kterou bylo možné toto omezení uskutečnit. Touto náhradou bylo právě předmětné zhodnocení předmětu vlastnictví (viz § 28d odst. 2 Zákonného opatření).

<sup>55</sup> Dvořák, T. Řešení právních vztahů k družstevním nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob. Ad Notam 4/2007, s. 97.

nezájmu do vlastnictví jiných osob. Převody bytů jsou v tomto případě komplikovanější vzhledem k zvláštnímu charakteru participace družstva na vlastnictví budovy. Vzhledem k tomu, že bytové družstvo není vlastníkem ani spoluvlastníkem nemůže samo učinit prohlášení vlastníka a tím spustit převody bytů do vlastnictví svých členů.

I když není bytové družstvo v uvedeném případě vlastníkem ani spoluvlastníkem budovy, je vlastníkem vnitřního vybavení bytu a jako takové by se myslím mělo podílet na tvorbě prohlášení vlastníka.

- posledním případem jsou bytová družstva, která na základě výjimek z předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě<sup>56</sup> vystavěla skupinové rodinné domy včetně jejich příslušenství, garáží a základního technického vybavení a mají je ve svém vlastnictví.

### **6.3. Vznik vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu**

Vlastnictví bytu v sobě spojuje vlastnické právo k bytové jednotce a vlastnické právo k společným prostorům, pozemkům. Pokud toto shrneme, můžeme říci, že se jedná o vlastnictví reálné části domu (nejen bytů, ale i podlaží, obchodních místností, řemeslnických dílen i jiných jejich částí).<sup>57</sup> Tato koncepce vlastnictví představuje

---

<sup>56</sup> Tyto byly obsaženy v ust. § 10 odst. 2 vyhlášky č. 137/1968 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění vyhlášky č. 14/1969 Sb., nicméně předpis byl zrušen vyhláškou č. 160/1976 Sb.

<sup>57</sup> Občanské zákoníky 19. století reagovaly na vlastnictví reálných částí domu rezervovaně, byť se s ním musely vypořádat jako s reálně existujícím faktem. Činily tak nejasnými ustanoveními (např. § 361 rakouského ABGB), která mohla být a také byla různě vykládána. Zatímco ve středoevropském pojetí ovlivněném zejména německou právní vědou převládal dlouho záporný postoj k dělenému vlastnictví domů, románská právní kultura se k němu pod vlivem Code civil (čl. 664) stavěla vstřícněji; podobně i právní kultura skandinávská nebo angloamerická. Nejasnosti vyplývající z lakonických ustanovení občanských zákoníků připouštějících vlastnictví reálné části domu a z toho vznikající spory, jakož i sociální a hospodářské důvody vynucující si stejnou možnost rovněž v těch zemích, kde ji právo dosud nepřipouštělo, vedly v

prolomení zásady superficies solo cedit. „Český právní řád nezná tzv. reálné spoluvlastnictví, tj. takové, kdy jednotlivým spoluvlastníkům přísluší právo k přesně vymezené části reálné věci. Určitou podobu s reálným spoluvlastnictvím má tzv. bytové vlastnictví, které je kombinací reálného spoluvlastnictví k určité části stavby (tj. k bytu nebo nebytovému prostoru) a podílového spoluvlastnictví společných částí stavby.“<sup>58</sup>

Důvodů k úpravě vlastnictví reálných částí domu je hned několik. Jde především o ekonomické a sociální důvody, na základě kterých je výhodnější vlastnit část domu, v tomto případě byt a na základě tohoto vlastnického práva s ním mít možnost neomezeně disponovat.

Již při přípravě Občanského zákoníku v šedesátých letech se objevily názory podporující úpravu bytového vlastnictví, ale byly odmítnuty.<sup>59</sup> Prvním právním předpisem upravujícím vlastnictví bytu byl zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, jehož primárním účelem bylo uspokojit bytové potřeby obyvatel. Tento zákon vycházel z koncepce, že jde primárně o vlastnictví bytu, s nímž je jako akcesorické právo spojeno spoluvlastnictví společných částí domu.<sup>60</sup>

Současná úprava vlastnictví bytu v Zákoně o vlastnictví bytů vychází ze spoluvlastnické koncepce, kde hlavním předmětem vlastnictví je budova a její

---

evropských státech, zejména v průběhu 20. století, k vzniku zákonných úprav, které takové vlastnictví upravily v dostatečných podrobnostech, buď v podobě zvláštních zákonů tam, kde se do stávajících zákoníků nechtělo zasahovat (z platných úprav např. zákony nazvané jako Sachenrecht v Lichtenštejnsku, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht v Německu, Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ve Francii, Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten v Rakousku, Ustawa o własności lokali v Polsku), anebo přímo v občanských zákonících při jejich novelacích (např. v Belgii v r. 1924 nebo ve Švýcarsku v r. 1965) nebo při tvorbě nových kodifikací (srov. např. občanské zákoníky Itálie, Nizozemí, Québecu nebo Ruska).

<sup>58</sup> Bičovský, J., Fiala, J., Holub, M. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou (včetně věcného rejstříku). 6. doplněné vydání. 2. dotisk. Praha : Linde Praha a. s., 1998, s. 154.

<sup>59</sup> Blíže viz srov. Luby, Š. Systém osobného vlastníctva bytov v socialistických krajinách. Právnik, CIII, 1964, s. 635 an.

<sup>60</sup> K odůvodnění tohoto pojetí blíže viz Luby, Š. (srov. Vlastnictvo bytov. 1. vydání. Bratislava: SAV, 1971, s. 211)

spoluvlastnictví, ke kterému přistupuje vlastnictví bytu.<sup>61</sup> Z této koncepce vychází i návrh nového občanského zákoníku (viz kapitola VII.).

Vlastnictví jednotky v sobě spojuje vlastnictví bytové jednotky a podílové spoluvlastnictví společných částí domu. Společnými částmi domu, resp. budovy se rozumí části domu určené v prohlášení vlastníka nebo ve smlouvě o výstavbě k tomu, aby byly společně užívány vlastníky jednotek v domě, budovu jako věc hlavní tvoří jednotky a společné části domu, je tedy zřejmé, že vše, co není součástí jednotky, patří ke společným částem domu, zákon uvádí demonstrativní výčet společných částí, jsou jimi:

- základy, střecha, hlavní svislé 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 a společné antény, a přestože nejsou v zákoně uvedené, jsou jimi také např. společné lodžie, telefonní rozvody včetně společného telefonního tabla se zvonky, tělesa osvětlující společné části domu, poštovní schránky, a to i v případě, že jsou umístěny mimo dům,
- příslušenství domu jako např. drobné stavby, kterými mohou být studny, oplocení, přístřešek na kola nebo na odpadní kontejnery, jedná se o společné části domu, které sice nejsou přímo jeho součástí, ale jinak jsou svou povahou určeny k užívání vlastníků jednotek v domě,
- společná zařízení domu jako např. vybavení společné prádelny nebo mandlovny, nicméně mohou jimi být i další převážně technická zařízení domu umístěná v kotelně, vzduchotechnika domu a další.

Původní vymezení tohoto pojmu bylo obsahem ust. § 2 písm. e) zákona, v důsledku přijetí jeho novelizace provedené zákonem č. 103/2000 Sb. se definice společných částí domu stala součástí obsahu písm. g) tohoto ustanovení, navíc přinesla i doplnění příkladného výčtu společných částí domu a výslovně k nim nově zahrnula také výměníky tepla, rozvody studené vody, vzduchotechniky, výtahy a hromosvody, oproti původnímu znění lépe upřesnila, co je příslušenstvím domu a nově jím označila

---

<sup>61</sup> blíže viz Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. s. 9.

např. drobné stavby, za společné části domu výslovně definovala i společná zařízení domu.

Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů, jednotka je nově zavedeným pojmem do našeho právního řádu a jako taková je legislativní zkratkou pro byt nebo nebytový prostor jako reálně vymezené části nemovitosti, sama nemovitostí není, neboť nesplňuje podmínku samostatnosti a podmínku uvedenou v § 119 odst. 2 Občanského zákoníku, nicméně podle § 3 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními Občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí, tzn. právní režim jednotek v zásadě podléhá pravidlům, které se vztahují na nemovitosti. Původní vymezení tohoto pojmu bylo obsahem § 2 písm. f) Zákona o vlastnictví bytů, v důsledku přijetí jeho novelizace provedené zákonem č. 103/2000 Sb. se definice jednotky, rozšířená o pojmy rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor, stala součástí obsahu písm. h) uvedeného ustanovení. Co se stane v budově s jednotkou, resp. jak bude prostorově vymezená část nemovitosti za jednotku určeno, vyplývá z prohlášení vlastníka budovy. Při stanovení jednotek je vůle vlastníka korigována názory stavebního úřadu, musí respektovat jeho rozhodnutí a v nejasnostech, zda prostor jako relativně samostatný celek splňuje stavebně technické předpoklady na jednotku nebo nesplňuje je potřebná konzultace s tímto úřadem. Určení jednotek je významné, neboť tyto se při uplatnění právní fikce stávají věcí, k níž může existovat samostatné vlastnické právo, jejich specifikace má pro vlastníka budovy zásadní právní důsledky, a proto je na místě věnovat prohlášení náležitou pozornost, jejich nesprávné vymezení a stejně tak vadné vymezení společných částí domu může způsobit neplatnost prohlášení<sup>62</sup> včetně neplatnosti následně uzavřených smluv o převodu vlastnictví jednotky.

Vznik vlastnictví jednotky může nastat mnoha způsoby, které můžeme rozdělit do dvou skupin na originární (původní) způsoby nabytí vlastnictví a na derivativní (odvozené) způsoby nabytí dědictví. *„Základem rozlišování těchto dvou skupin je skutečnost, zda nabyvatel neodvozuje své právo od předchozího vlastníka, buď proto, že je získává nezávisle na něm, nebo proto, že vlastnické právo k věci vzniká poprvé*

---

<sup>62</sup> Podle ust. § 39 občanského zákoníku pro rozpor se stavebním zákonem.

*(původní originární nabytí) nebo zda nabyvatel odvozuje své právní postavení od právního předchůdce (odvozené derivativní nabytí).“<sup>63</sup>*

Jednotlivé způsoby vzniku vlastnictví jednotky jsou následující:

(A) Originární:

- výstavba domu s byty (na základě smlouvy o výstavbě uzavřené podle § 17n Zákona o vlastnictví bytů);
- vyvlastněním bytu;
- rozdělením jednoho bytu na dva;
- převod první jednotky do vlastnictví osoby odlišné od původního vlastníka nemovitosti (ten jako vlastník celé budovy učinil kvalifikované prohlášení, jímž rozdělil budovu na jednotky a vymezil společné části domu).

(B) Derivativní:

- koupě;
- směna;
- darování;
- dědění.

Převody dalších bytů v domě, i když se svým způsobem nijak neliší od převodu první jednotky, představují vždy již jen derivativní způsob nabytí vlastnického práva k bytu, protože po převedení prvního bytu v domě zde již existuje vlastnictví bytu ve smyslu Zákona o vlastnictví bytů.

Obecně lze říci, že současná právní úprava velice nesystematicky upravuje vznik vlastnictví jednotky na několika místech. Za úvahu by stála konkrétní úprava jednotlivých smluvních typů pro převod jednotek, a to i vzhledem k tomu, že nejde o jeden typ převodních smluv, ale o několik typů od sebe se lišících smluv v závislosti na charakteru převodu (zejména v případě družstevních bytů).

Vznikem vlastnického práva k bytu vzniká vztah, jehož obsahem jsou jednotlivá

---

<sup>63</sup> Fiala, J. a kolektiv. *Občanské právo /1/*. Druhé upravené a doplněné vydání. Brno : Edice učebnic právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, 1993, s. 94.

práva a povinnosti. „Práva a povinnosti vlastníka bytu tvoří souhrn různých práv, z nichž na prvním místě je jeho vlastnické právo k bytu a s ním jsou spojena příslušná práva ke společným částem domu (vycházející z podílového spoluvlastnictví těchto částí) a práva k pozemku.“<sup>64</sup> Některá práva a povinnosti mohou vlastníkům bytů vznikat z titulu vlastnictví bytu, jiná v důsledku spoluvlastnictví společných částí domu, spoluvlastnictví nebo jiného práva k pozemku.

### 6.3.1. Prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka představuje jednostranný právní úkon nebo souhlasné prohlášení všech spoluvlastníků budovy, jehož účelem je rozdělení domu na jednotlivé jednotky a vymezení společných částí. Naplňuje se tak základní účel novodobé úpravy vlastnictví bytu, kterým je převod jednotky společně s podílem na společných částech.

Prohlášení vlastníka je činěno vůči příslušnému katastrálnímu úřadu, jedná se o povinnou přílohou ke vkladu vlastnického práva k první jednotce do katastru nemovitostí.

Podle stávající právní úpravy (po novele Zákona o vlastnictví bytů zákonem č. 103/2000 Sb.) nelze vložit prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí samostatně. Z dikce § 4 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů totiž plyne, že se jedná pouze o povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

Výklad je poněkud komplikovaný, jelikož § 5 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů oproti výše uvedenému stanoví, že vlastnictví jednotky vzniká již pouhým vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Usuzuji, že vzhledem k nejasnosti právní úpravy, je vždy vhodné vkládat prohlášení vlastníka společně se smlouvou o převodu jednotky a nikoli samostatně.

Kromě obecných požadavků na náležitosti právního úkonu podle § 34n

---

<sup>64</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. aktualizované a přepracované vydání. Praha : Linde Praha, a. s., 2000, s. 60.



Občanského zákoníku,<sup>65</sup> musí prohlášení vlastníka splňovat speciální náležitosti podle § 4 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů:

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově;
- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení;
- určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek;
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy (§ 8 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů);
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 Zákona o vlastnictví bytů, údaji podle katastru nemovitostí;
- práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek;
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku;
- pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

Povinnými přílohami prohlášení vlastníka jsou půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek.<sup>66</sup>

Prohlášení vlastníka je právní úkon, jehož učinění nelze, až na výjimky, vynuocovat: „*Obecně nelze vlastníku budovy uložit povinnost učinit prohlášení vlastníka budovy, a to ani rozhodnutím soudu. Má-li však bytové družstvo podle § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu, vyplývá z této jeho*

---

<sup>65</sup> Náležitost subjektu, náležitost vůle, náležitost projevu, náležitosti poměru vůle a projevu, náležitosti předmětu.

<sup>66</sup> Novela Zákona o vlastnictví bytů zákon č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. 7. 2000 z povinně uváděných údajů jako nadbytečné vypustila uvádění údaje o velikosti společných částí domu.

*povinnosti, že je povinno provést i všechny úkony, které musí převodu předcházet, tedy i učinit písemné prohlášení vlastníka budovy podle § 5 (nyní § 4) zákona č. 72/1994 Sb.*<sup>67</sup>

Poněkud komplikovaná je situace v případě vad prohlášení vlastníka. V praxi dochází často k situacím, kdy se v prohlášení vlastníka vyskytují vady (jde zejména o nedostatky ve vymezení společných částí domu nebo ve výpočtu podlahové plochy, atd.) Tyto vady pak zakládají absolutní neplatnost prohlášení vlastníka jako právního úkonu. Následkem toho dochází k zápisům a převodům jednotek, které neexistují, se všemi právními důsledky z toho plynoucími. Tuto situaci řeší návrh nového občanského zákoníku, viz. kapitola VII.

### **6.3.2. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky**

Převod vlastnictví k bytové jednotce na základě smlouvy o převodu jednotky je nejčastějším způsobem derivativního vzniku vlastnického práva k bytové jednotce. Smlouva o převodu jednotky je minimálně dvoustranný právní úkon, na jehož základě vzniká vlastnictví bytu. Smlouva o převodu jednotky je zvláštním smluvním typem zavedeným Zákonem o vlastnictví bytů. Obecně lze říci, že smlouva o převodu jednotky může být uzavřena ve formě kupní, směnné nebo darovací smlouvy, smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo vypořádání společného jmění manželů. Všechny tyto vyjmenované smlouvy však musí splňovat speciální náležitosti stanovené § 6 Zákona o vlastnictví bytů. Vzhledem k tomu, že předmětem smlouvy o převodu jednotky je nemovitost, zákon vyžaduje písemnou formu této smlouvy.

*„Při rozlišování obligačních a věcně právních účinků zjistíme, že uzavřením smlouvy o převodu jednotky je tato smlouva již účinná, tj. vznikají z ní práva a povinnosti stran (např. povinnost převodce dostát svému slibu převést vlastnické právo), ve věcně právní sféře dochází ke vzniku vlastnického práva (k nabytí vlastnického práva) až vkladem do katastru nemovitostí (nikoli již rozhodnutím*

---

<sup>67</sup> Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 11 Cmo 472/99.

*katastrálního úřadu o povolení vkladu*).<sup>68</sup> K jejím účinkům tedy není obecně požadováno přistoupení další právní skutečnosti. Existují ovšem zvláštní případy, kdy je přistoupení další právní skutečnosti k účinnosti této smlouvy vyžadováno, např. podmínkou uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení nebo smlouvy o převodu vlastnictví nebytového prostoru sloužícího účelům civilní obrany, je nezbytný souhlas osob uvedených v ust. § 22 odst. 5 a odst. 7 Zákona o vlastnictví bytů.<sup>69</sup>

Kromě obecných náležitostí, které musí smlouva o převodu jednotky obsahovat, musí dále obsahovat speciální náležitosti, kterými se rozumí:

- označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově;<sup>70</sup>
- popis jednotky včetně popisu příslušenství, jejich podlahové plochy a popis vybavení jednotky, která je smlouvou převáděna;
- určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné všem vlastníkům jednotek anebo které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek;
- stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek;

---

<sup>68</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 2. aktualizované a přepracované vydání. Praha : Linde Praha, a. s., 2000, s. 29.

<sup>69</sup> Do 31. 10. 1997 platilo znění ust. § 22 odst. 4 Zákona o vlastnictví bytů, podle nějž bylo možné uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví bytu ozbrojených složek jen s předchozím souhlasem příslušných orgánů ozbrojených složek nebo příslušných ministerstev, požadavek tohoto souhlasu byl zrušen nálezem Ústavního soudu publikovaným pod č. 280/1996 Sb. a účinným od 1. 11. 1997 pro rozpor ustanovení s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod s poukazem na to, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

<sup>70</sup> Do novely Zákona o vlastnictví bytu zákonem č. 103/2000 Sb. Bylo stanoveno, že smlouva o převodu jednotky musí obsahovat i název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, na kterém je nemovitost s byty postavena a to bez ohledu na skutečnost, že povinnost uvádět tento údaj je obdobně uvedena v písm. e) tohoto odstavce.

- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 Zákona o vlastnictví bytů údají 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.

Specifickým případem je převod vlastnictví k první jednotce po učinění prohlášení. Kromě výše uvedeného, musí být součástí smlouvy o převodu jednotky také:

- půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata určující polohu jednotek, s údají o podlahových plochách jednotek a společných částech domu, jejich uvedení je důležité pro určení velikosti podílu vlastníků jednotek na společných částech domu, tato příloha je současně také přílohou prohlášení;
- písemný souhlas k převodu jednotky nezbytný podle § 22 odst. 5 a odst. 7 Zákona o vlastnictví bytu anebo při převodu družstevního bytu do vlastnictví potvrzení banky ve smyslu ust. § 24 odst. 6 zákona o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týká.

V praxi není úplně jednotný názor na to, která strana je při uzavírání smlouvy převodu jednotky odpovědná za splnění výše uvedených náležitostí této smlouvy: „...hledání osoby odpovědné za splnění podmínek pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jen se zvláštními náležitostmi, uvedenými v § 6 odst. 3 BytZ, musíme začít v ustanoveních občanského zákoníku o vlastnickém právu. Zde se nabízí ustanovení § 123, obsahující klasickou vlastnickou triádu práv, která má každý vlastník věci, který je oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat a požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním. Právě k poslednímu vlastníkovu oprávnění, uvedenému v obecném právním předpise – občanském zákoníku – nakládat s předmětem svého vlastnictví – se vztahuje jeho povinnost, uvedená ve zvláštním právním předpise – zákoně o vlastnictví bytů – prohlásit, že předmět vlastnictví a zároveň předmět převodu (jednotka) má určité vlastnosti, spočívající v tom, že nedošlo k podstatné změně v jejím charakteru a že nejde o její první převod do vlastnictví. Touto úvahou se tedy lze dostat k určení, že prohlášení o splnění podmínek, za kterých lze uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví jednotky jen se zvláštními náležitostmi uvedenými v ustanovení § 6 odst. 3 BytZ přísluší vlastníkovu jednotky, byť

*to zákon o vlastnictví bytů výslovně nestanoví.*<sup>71</sup>

### 6.3.3. Smlouva o výstavbě

Dalším způsobem vzniku vlastnictví k jednotce na základě Zákona o vlastnictví bytů je smlouva o výstavbě. Již samotný název napovídá, že na rozdíl od vzniku vlastnictví k jednotce na základě prohlášení vlastníka, vzniká tímto způsobem celý nový dům nebo se mění významným způsobem již stávající dům (například nástavba).

Stejně jako smlouva o převodu jednotky i smlouva o výstavbě je speciální smlouva upravená Zákonem o vlastnictví bytů, kde jsou specifikovány její zvláštní náležitosti. Smlouva o výstavbě je klasickým mnohostranným právním úkonem. V souvislosti s tím, je zajímavá problematika právních vztahů stavebníků vůči třetím osobám „...pokud je stavěn nový dům, je tento dům až do dokončení jednotek do rozestavěné fáze podle ustanovení § 2 písm. h) zákona v běžném podílovém spoluvlastnictví stavebníků podle ustanovení § 137 a násl. ObčZ. Po skončení výstavby, resp. po dovedení výstavby alespoň do fáze rozestavěné jednotky podle ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona, vzniká vlastnictví jednotek a společných částí domu. Podobně je tomu i v případě výstavby ve formě změn dokončené stavby podle ustanovení § 17 odst. 3, kdy se podle ustanovení § 17 odst. 6 zákona vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě (a spoluvlastnictví společných částí domu).“<sup>72</sup>

Smlouva o výstavbě je tedy především upravuje vztahy mezi jednotlivými stavebníky, vztahy mezi budoucími vlastníky jednotek a spoluvlastníky společných částí domu a zejména pak směřuje k nabytí vlastnického práva k jednotce. Zvláštními náležitostmi této smlouvy jsou podle § 18 Zákona o vlastnictví bytů:

---

<sup>71</sup> Lukeš, L. Úvaha o zvláštních náležitostech smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Ad Notam 4/2004, s. 93.

<sup>72</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. s. 224.

- údaje katastru nemovitostí o pozemku, na kterém se stavba realizuje;<sup>73</sup>
- označení budoucích jednotek v domě číslem včetně jejich pojmenování a umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy každé jednotky, vymezení příslušenství a vybavení;
- určení společných částí domu;
- stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu;
- způsob správy domu a pozemku;
- způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků;
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby.<sup>74</sup>

#### **6.4. Povinné převody vlastnictví družstevních bytů jako jednotek**

Převody vlastnictví družstevních bytů lze rozdělit do dvou skupin. Toto základní dělení má svá historická východiska a nemalé praktické dopady do současnosti. Jde jednak o tzv. povinné převody vlastnictví družstevních bytů (tzv. smluvního přímusu družstevních bytů) a jednak o tzv. nepovinné převody vlastnictví družstevních bytů (viz kapitola 6.5.).

Prvním z výše uvedených se budu zabývat v této kapitole. Povinně musí být převáděny družstevní byty, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů.<sup>75</sup> Jedná se o stavební bytová družstva (tedy převody vlastnictví družstevních bytů do vlastnictví členů, jejichž nájemní vztah k bytu vznikl po splacení členského podílu družstvu jimi nebo jejich právními předchůdci a na

<sup>73</sup> Od 1. 7. 2000 je také třeba provést určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky.

<sup>74</sup> Povinnou součástí této smlouvy jsou od účinnosti zákona č. 103/2000 Sb.

<sup>75</sup> např. podle vyhlášky č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 74/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

výstavbu převáděného bytu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů) a lidová bytová družstva (nájemní vztah k bytu vznikl na základě skutečností stanovených občanským zákoníkem).

Právní úprava povinných převodů vlastnictví družstevních bytů vychází z Transformačního zákona a dále je rozvedena Zákonem o vlastnictví bytů.

Vedle povinnosti byt převést Zákon o vlastnictví bytů ukládá další omezení takového převodu, a to jeho bezplatnost. Například od rodinných domů, které byly vystaveny s finančním příspěvkem a jsou ve vlastnictví bytových družstev, Zákon o vlastnictví bytů stanoví pouze obligatorní bezplatnost tohoto převodu v případě, že se k němu na základě rozhodnutí příslušného orgánu družstva toto družstvo rozhodne, tedy nikoli povinnost byt převést.

#### **6.4.1. Povinnost převést družstevní byt**

Povinnost bytového družstva převést družstevní byt je stanovena v § 23 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů.<sup>76</sup> Družstvo má povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu při splnění následujících podmínek:

- družstevní byt se nachází v budově vystavěné způsobem uvedeným v § 24 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů;
- se členem lidového bytového družstva podle odst. 2 výše uvedeného ustanovení tehdy, je-li toto družstvo vlastníkem budovy, v níž se nachází jeho družstevní byt a nájemní vztah k tomuto bytu vznikl a trvá na základě zákonem stanovených skutečností (§ 685n a § 871 Občanského zákoníku).

---

<sup>76</sup> Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou - členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzve družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, není-li dohodnuto jinak.

Povinnost převést družstevní byt se dále uplatní pouze za předpokladu, že člen nebo jeho právní předchůdce učinil ve vztahu k družstvu výzvu ve lhůtě a způsobem určeným v § 23 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů.

Nicméně i přes shora uvedené přijala mnohá z družstev postup, podle nějž si pro sebe zcela dobrovolně rozšířila svou povinnost k realizaci převodů vlastnictví jednotek tím, že se rozhodla akceptovat přijaté výzvy členů bez časového omezení, ve smyslu § 226 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů stanovy uvedených družstev upravují tuto povinnost jako plnění družstva, které odpovídá právu člena na převod jednotky do vlastnictví.

#### **6.4.2. Výzva k převodu družstevního bytu a lhůta pro její uplatnění**

Aby mohl být převod proveden bezplatně, musí být splněny následující podmínky:

- člen bytového družstva musí družstvo písemně vyzvat k provedení převodu vlastnictví bytu do jeho vlastnictví a
- tuto výzvu musí družstvu řádně doručit a
- povinnost k učinění výzvy musí vzniknout na základě právních skutečností (buď postupem podle § 24 Transformačního zákona, nebo podle § 23 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů).

Forma výzvy podle § 24 Transformačního zákona k provedení převodu vlastnictví bytu nebyla stanovena. Tuto výzvu tak bylo možné učinit jak písemně, tak ústně (*„pak ovšem bylo vhodné, aby oprávněný člen si nechal družstvem potvrdit přijetí výzvy, nejlépe na kopii této výzvy“*).<sup>77</sup> Podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 1408/2005 z 26. 7. 2007 je podstatné to, že *„výzva byla vůči adresátu učiněna způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o jejím obsahu.“*

O nutnosti písemné formy výzvy podle § 23 odst. 5 Zákona o vlastnictví bytů potom není pochyb.

---

<sup>77</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 303 s.



Podání výzvy je jedním z nejdůležitějších úkonů u povinných převodů vlastnictví družstevních bytů. Na základě podané výzvy totiž družstvu vzniká kontraktační povinnost (viz kapitola 6.4.4.).

Podání výzvy je ze zákona časově omezeno. Podle § 24 Transformačního zákona mohla být výzva podána ve lhůtě 6 měsíců ode dne nabytí jeho účinnosti, tzn. ve lhůtě od 28. 1. 1992 do 28. 7. 1992 anebo podle § 23 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů v nové lhůtě běžící od 1. 5. 1994 do 30. 6. 1995.

Z výše uvedeného je patrné, že období v časovém rozmezí od 29. 7. 1992 do 30. 4. 1994 je obdobím, kdy možnost podání výzvy nebyla upravena ani v Transformačním zákoně ani v Zákoně o vlastnictví bytů. Výzva podaná v tomto období postrádá tudíž právní základ a na základě toho je absolutně neplatná. Pokud člen družstva v tomto období výzvu učinil a chce ji realizovat, musí jí v následující nově běžící lhůtě podle Zákona o vlastnictví bytů znovu opakovat nebo oznámit družstvu, že na převodu trvá.

Co se týče charakteru lhůty pro podání výzvy, jedná se o lhůtu hmotněprávní, po jejímž uplynutí právo na podání výzvy prekluduje.

V případě, že člen družstva nezrealizuje svoje oprávnění podat výzvu k převodu družstevního bytu v zákonné lhůtě, zůstane členem družstva, a ve vztahu k družstvu mu zůstanou stejná práva a povinnosti (s výjimkou práva podat výzvu k převodu družstevního bytu do vlastnictví). To ovšem neznamená, že by člen nemohl s bytem vůbec disponovat. Člen družstva sice není oprávněn převést byt, ale je oprávněn převést svá členská práva a povinnosti, a to bez souhlasu družstva.<sup>78</sup>

Vzhledem k tomu, že i přes desetiletou dodatečnou lhůtu se stav s počtem neuzavřených smluv o převodu jednotek do vlastnictví členů družstva z důvodů na straně bytových družstev zásadně nezlepšil, byla přijata další novela zákona o vlastnictví bytů s účinností od 1. 1. 2010 zákonem č. 345/2009 Sb. Na jejím základě byla prodloužena lhůta pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky do 31. 12. 2020 a byly více specifikovány povinnosti družstva ve vztahu k vypracování a podání prohlášení vlastníka ke vkladu do katastru nemovitostí, jakožto základní právní i technické podmínky pro následné povinné převody jednotek do vlastnictví. Stanovuje se, že družstvo je povinno podat návrh na vklad prohlášení do katastru nemovitostí nejpozději do 10 měsíců ode dne, kdy první z členů družstva, kteří mají nárok

---

<sup>78</sup> Viz § 230 Obchodního zákoníku.

na převod bytu nebo nebytového prostoru nacházejícího se v této budově, splnil veškeré podmínky pro převod vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru podle tohoto zákona. Vedle toho se stanovuje sankce pro družstvo, které z důvodů na své straně neuzavřelo smlouvu o převodu jednotky do vlastnictví s oprávněným členem družstva ani do 10 měsíců ode dne, kdy je tento člen, který současně splnil všechny své závazky vůči družstvu, písemně vyzval k uzavření dané smlouvy. V takovém případě je družstvo povinno tomuto členovi platit pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení. Myslím, že jde o poněkud kuriózní úpravu, zakládající pokutu ze zákona mezi dvěma subjekty soukromého práva.<sup>79</sup> Legislativci v tomto případě vskutku nedomysleli dopady ustanovení týkající se pokuty ukládané družstvu. S ohledem na fakt, že družstvo má pouze ty prostředky, které vybere od svých členů, by vlastně na pokutu v konečném důsledku musel přispět i ten, komu by měla být zaplácena, což dle mého názoru naprosto postrádá smysl.

#### **6.4.3. Převod do vlastnictví právního nástupce**

Původně nebylo z ustanovení Zákona o vlastnictví bytů jednoznačně patrné, zda lze na základě shora uvedené výzvy převést družstevní byt také do vlastnictví právního nástupce vyzyvatele, nicméně tento nedostatek odstranila novelizace tohoto zákona provedená zákonem č. 103/2000 Sb., do jehož Čl. II odst. 1, Přejícná ustanovení, bylo vtěleno, že oprávněným z výzvy je i právní nástupce fyzické osoby uvedené v § 23 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů, pokud splňuje podmínky tohoto zákona na uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví. Pozitivem této právní úpravy je, že jednoznačným způsobem ukončila polemiku včetně různých teoretických právních přístupů k případnému přechodu práv z výzvy, přičemž její extenzivní výklad skýtá i závěr, že právo na převod jednotky zůstává zachováno všem právním nástupcům vyzyvatele a nikoli jen bezprostředně prvnímu. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo

---

<sup>79</sup> Blíže viz Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy 14/2010, s. 501.

pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

#### **6.4.4. Kontraktační povinnosti po 31. 12. 1995**

Kontraktační povinnost bytového družstva spočívá v nutnosti uzavřít s oprávněnou osobou, která družstvu doručila v zákonné lhůtě písemnou výzvu k převodu družstevního bytu nejpozději do 31. 12. 1995.

Vzhledem k tomu, že právní úprava nebyla ke konci roku 1995 dostačující (hlavními úskalími, byly především právní vztahy k pozemkům, na nichž stály budovy s převáděnými byty), mnohá bytová družstva, než aby byt převedla do konce této lhůty, dohodla se s oprávněným členem na pozdějším termínu realizace převodu.

Družstva sice v termínu do 31. 12. 1995 uzavřela s členy smlouvu o převodu bytové jednotky, avšak realizaci převodu v této smlouvě odložili nebo uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí, v níž se jako její účastníci písemnou formou smluvně zavázali, že v dohodnutém termínu uzavřou mezi sebou smlouvu o převodu vlastnictví jednotky.

Tyto smlouvy však u veřejnosti vyvolávaly pochybnosti s ohledem na jejich platnost. V praxi totiž nastávaly různé situace, které následující převod bytu komplikovaly.

Podle § 23 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů byla družstva povinná uzavřít smlouvu o převodu družstevního bytu nejpozději do 31. 12. 1995. Jakmile nebyla tato povinnost, potom, co bylo družstvo řádně členem vyzváno splněna, porušilo družstvo svou povinnost a nárok člena na uzavření smlouvy o převodu se začal promlčovat (s počátečním dnem promlčecí lhůty 1. 1. 1996).

Ve shora uvedeném případě, kdy družstvo uzavřelo se členem dohodu, že smlouvu o převodu bytu uzavřou ve sjednaném termínu následujícím až po datu 31. 12. 1995, začalo se právo na převod vlastnictví družstevního bytu promlčovat ode dne, který následoval po dni, v němž nastaly skutečnosti předpokládané v dohodě.

V případě, že družstvo a člen využili druhou z výše uvedených možností a uzavřou smlouvu o smlouvě budoucí, bylo jejich povinností ke sjednanému datu

smlouvu uzavřít. Vzhledem k úpravě smlouvy o smlouvě budoucí v obchodním zákoníku, je nutné následovat tyto ustanovení, pokud družstvo nesplní povinnost uzavřít smlouvu o převodu do termínu ve smlouvě o smlouvě budoucí uvedeném. Člen je podle § 290 odst. 1 Obchodního zákoníku povinen družstvo ke splnění povinnosti vyzvat, a pokud družstvo nesplní svou povinnost uzavřít smlouvu o převodu ani po této výzvě, člen je oprávněn žádat soud, aby určil obsah smlouvy ve smyslu § 290 odst. 2 Obchodního zákoníku, jestliže by člen neuplatnil toto právo ve lhůtě uvedené v obchodním zákoníku, právo by mu zaniklo.

Jak je z výše uvedeného patrné, problematika délky lhůt, resp. určení okamžiku promlčení, pro vymáhání nároku člena na převod vlastnictví družstevního bytu je velmi komplikovaná. Pro zodpovězení této otázky bylo nutné určit, zda se právní vztah člena družstva a družstva co do promlčecí lhůty řídí občanským zákoníkem (podle § 101 občanského zákoníku – 3 roky) nebo Obchodním zákoníkem (podle § 397 Obchodního zákoníku - 4 roky).

V praxi se tento problém řešil písemným uznáním nároku ze strany družstva, který měl členovi zajistit prodloužení promlčecí lhůty.

Vzhledem k charakteru Zákona o vlastnictví bytů, jako právní normy lex specialis vůči Občanskému zákoníku, lze zhodnotit, že otázky Zákonem o vlastnictví bytů nepravené, je třeba posuzovat podle právní úpravy obsažené v Občanském zákoníku.

Zároveň je ovšem třeba mít na paměti, že právní úprava družstev je svěřena Obchodnímu zákoníku a tudíž převody vlastnictví družstevních bytů jsou svým charakterem obchodněprávní, a jako takové by se měly řídit Obchodním zákoníkem.

Konečné řešení této problematiky stanovila až judikatura, konkrétně Nejvyšší soud,<sup>80</sup> který určil, že „*k řízení o žalobě, kterou se člen družstva domáhá uložení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu bytové jednotky podle ustanovení § 23 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., je jako soud prvního stupně věcně příslušný krajský soud s působností ve věcech obchodních.*“<sup>81</sup> Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí vycházel z § 9 odst. 3 písm. c) Občanského soudního řádu, podle nějž se spory z právních vztahů mezi družstvy a jejich členy, bez zřetele na to že nejde o obchody, považují za obchodní a ve

---

<sup>80</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 1998, sp. zn. 26 Cdo 758/98.

<sup>81</sup> Tamtéž.

smyslu této úvahy připustil, že převod bytu z majetku družstva do vlastnictví člena družstva představuje obchodní vztah, na který se vztahuje čtyřletá promlčecí lhůta.

Nicméně bez přihlídnutí k tomuto právnímu názoru vydal Krajský obchodní soud v Brně ve věci uložení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu usnesení<sup>82</sup>, v němž vyslovil svou věcnou nepříslušnost v této kauze, z jeho odůvodnění vyplývá, že „*soud zkoumal svou věcnou příslušnost v návaznosti na ust. § 9 odst. 3 písm. c) občanského soudního řádu a dospěl k závěru, že nahrazení projevu vůle družstva k uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví není sporem, který se týká účasti v družstvu, nýbrž pouze sporem souvisejícím s členstvím v družstvu, ust. § 227 odst. 4 obchodního zákoníku totiž váže členství v družstvu na zaplacení vstupního vkladu, a jak vyplývá z tohoto ustanovení, nemá převod bytu žádné právní účinky na členský vztah, plnoprávními členy družstva mohou být také fyzické nebo právnické osoby, kterým nebyl družstevní byt přidělen, právo člena družstva a nájemce bytu na uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví není upraveno v části druhé obchodního zákoníku, a proto je nelze považovat za jeho základní právo, jím uplatněný nárok vychází ze zvláštní právní úpravy obsažené v ust. § 24 transformačního zákona, a tato se vztahuje pouze na členy, kteří jsou nájemci bytu, se shora uvedených důvodů proto soud vyslovil svou věcnou nepříslušnost k uložení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví družstevního bytu.*“<sup>83</sup>

Definitivně byla tato otázka vyřešena až zákonem č. 103/2000 Sb., který v přechodných ustanoveních, stanovil promlčecí lhůtu pro případ nesplnění povinnosti družstva převést byt členovi „*nebyla-li uzavřena smlouva podle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů do dne účinnosti tohoto zákona, lze právo na uzavření smlouvy podle § 23 odst. 2 a 3 zákona o vlastnictví bytů uplatnit do deseti let ode dne účinnosti tohoto zákona. Ustanovení § 100 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije. Oprávněným z výzvy je i právní nástupce fyzické osoby uvedené v § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, pokud splňuje podmínky zákona na uzavření smlouvy o převodu jednotky*“ (tzn., že pokud nebyla uzavřena smlouva o převodu do 30. 6. 2000 začala promlčecí lhůta k uplatnění práva na převod u soudu členovi běžet od 1. 7. 2000).

---

<sup>82</sup> Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 29. 1. 1999, sp. zn. 9 Cm 242/98.

<sup>83</sup> Tamtéž, s. 1 an.

Do nabytí účinnosti zákona č. 103/2000 Sb. nebyla záležitost ohledně obsahu žalobního petitu zcela jednoznačná, neboť původní znění § 5 Zákona o vlastnictví bytů bylo nevhodně formulované, družstvo totiž mohlo uspokojit nárok člena pouze v případě, jestliže jako vlastník budovy, v níž se předmětný byt nachází, vyhotovilo písemné prohlášení o rozdělení budovy na jednotky, nicméně z odst. 1 uvedeného ustanovení nevyplývalo, že je tak povinno učinit, a proto dokud se tak nestalo a prohlášení nebylo vyhotoveno, nebyly fakticky splněny podmínky pro aplikaci § 23 odst. 2 Zákona o vlastnictví bytů, nicméně od 1. 7. 2000 došlo v této oblasti právní úpravy ke změně, neboť podle § 4 tohoto zákona je prohlášení povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle smlouvy o převodu první jednotky v domě, tzn., aby mohlo družstvo splnit svou povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu jako jednotky do vlastnictví člena družstva a nájemce tohoto bytu, nejprve musí budovu na jednotky prohlášením rozdělit.

#### **6.4.5. Hospodářská východiska povinných převodů**

K povinným převodům byla povinna družstva, která na výstavbu budov s byty, použila finanční, úvěrovou a jinou pomoc podle zvláštních právních předpisů (viz výše). K tzv. povinným převodům byla povinna jak stavební bytová družstva, tak lidová bytová družstva. Jak jsem uvedl výše, dalším charakteristickým znakem povinných převodů byla jejich bezplatnost.

I přestože měly být povinné převody těchto bytů bezplatné, bylo často nabytí takového bytu finančně zatíženo, a to aniž by byla porušena zákonná podmínka bezplatnosti převodu.<sup>84</sup> Družstvo může požadovat po členovi účelně vynaložených

---

<sup>84</sup> Blíže viz náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 12. 8. 2010, sp. zn. III. ÚS 123/08 „Pohledávky vůči bytovému družstvu nelze uspokojit z toho majetku, který je družstvo povinno převést svým členům podle § 23 a 24 BytZ. Členové bytového družstva mají za splnění určitých podmínek právní nárok na bezplatný převod bytové jednotky z vlastnictví družstva do svého vlastnictví. Bezplatnost převodu není projevem svobodné vůle dlužníka, nýbrž je dána ex lege; členům družstva, kteří splnili určité (zákonem požadované) podmínky a ze zákona mají právní nárok na bezplatný převod bytové jednotky ve vlastnictví družstva, svědčí opodstatněná přednost ochrany jejich základního práva na ochranu majetku.“

náhradu nákladů spojených s přípravou a realizací smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, prohlášení vlastníka, náklady na účetní práce atd. Důležité při stanovení výše nákladů za převod bytové jednotky členovi je jejich účelné vynaložení a další důležitou zásadou jejich neodporování dobrým mravům. I když tedy družstva nebyla při stanovování výše poplatků spojených s převodem družstevního bytu omezována paušální částkou, musela při stanovování jejich výše přihlížet minimálně k výše uvedeným zásadám.

V souvislosti s finančním příspěvkem, který byl družstvu poskytnut na výstavbu, byly v § 24 až § 26 Zákona o vlastnictví bytů upraveny speciální ekonomické podmínky spojené s povinnými převody. Zejména se jednalo o:

- peněžní vypořádání mezi členem a družstvem,
- otázku členství v družstvu a
- vypořádání členství ve vztahu k bance, která poskytla úvěr na výstavbu a vztahů ke státnímu rozpočtu.

#### **6.4.6. Smlouva o bezplatném převodu vlastnictví družstevního bytu**

Smlouvy o bezplatném převodu družstevního bytu jsou zvláštním typem smluvním, který musí splňovat zákonem stanovené náležitosti. Je důležité zdůraznit, že nejde o kupní smlouvu ani o darovací smlouvu, jak by se možná na první pohled mohlo zdát.

Jedná se o smlouvu o bezplatném převodu jednotky z vlastnictví bytového družstva, uzavírané ve smyslu § 6 Zákona o vlastnictví bytů s odlišnostmi charakteristickými pro bezplatný převod vlastnictví družstevních bytů uvedených v § 24 odst. 5 až odst. 7 Zákona o vlastnictví bytů.

Náležitostmi smlouvy o převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví družstva jsou:

- závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt;
- vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky;

- vzájemné vypořádání prostředků (zůstatků nebo nedoplatků) z nájemného a prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky;
- vypořádání kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství.

## 6.5. Dobrovolné převody vlastnictví družstevních bytů

Dobrovolné převody vlastnictví družstevních bytů představují ty převody, kdy není pro družstvo stanovena zákonná povinnost k převodu. Družstva jsou oprávněna si v těchto případech zvolit na základě vlastní úvahy (rozhodnutím členské schůze), zda byty ve svém vlastnictví na své členy převedou či nikoli. Na převody vlastnictví družstevních bytů tímto způsobem neexistuje právní nárok.

V souvislosti s výše uvedeným je třeba rozlišit tři základní pojmy, kterými jsou „dobrovolnost“, „povinnost“ a „bezplatnost“. Dobrovolnost představuje možnost bytového družstva rozhodnout o tom, zda družstevní byt převede či nikoli a je opakem povinnosti ve výše uvedeném smyslu. Bezplatnost pak může být znakem jak dobrovolných, tak povinných převodů družstevních bytů, avšak pouze u dobrovolných převodů nemusí být znakem obligatorním.

Znak bezplatnosti v souvislosti s dobrovolnými převody se potom dle mého soudu projeví v případě, kdy člen družstva sice splňuje podmínky pro bezplatný převod v rámci povinných převodů (podle § 24 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů), avšak nepodal žádost o převod v zákonných lhůtách. V takovém případě se domnívám, že pokud po této lhůtě podá žádost o převod a družstvo mu vyhoví, má tento člen nárok na bezplatný převod i v rámci těchto dobrovolných převodů.

Podle § 239 odst. 4 písm. i) Obchodního zákoníku musí s převodem souhlasit nejvyšší orgán družstva, kterým je členská schůze.

Dobrovolné převody vlastnictví družstevních bytů mohou být jak úplatné, tak bezúplatné. I při dobrovolných převodech jsou družstva omezena některými podmínkami, za nichž je možné převod vlastnictví družstevního bytu realizovat.



Družstva mohou převést družstevní byt pouze na nájemce tohoto bytu, který je členem družstva. Dobrovolné převody vlastnictví družstevních bytů jsou možností, jak převést družstevní byt, který měl být původně převeden v rámci povinných převodů vlastnictví družstevních bytů, avšak k tomu převodu nedošlo, jelikož nebyla řádně a včas podána výzva k převodu takového bytu. Jak jsem již uvedl výše, zmeškání lhůty k podání výzvy neznamena absolutní zánik práva. Co se týče bezplatnosti takového převodu, použilo by se pravděpodobně ustanovení § 24 odst. 1 ve spojení s § 26 odst. 5 Zákona o vlastnictví bytů a na základě těchto ustanovení by šlo o bezplatný převod.

## VII.

# PŘEVOD VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU DE LEGE FERENDA

### 7.1. Obecně k návrhu nového občanského zákoníku

Podnětů k novelizaci stávající právní úpravy vlastnictví bytů bylo hned několik. Několikrát byly připravovány rozsáhlé novely Zákona o vlastnictví bytů avšak ani jedna z nich neprošla legislativním procesem až k samotnému schválení.

Poslední z těchto komplexních novel byla novela z roku 2008. Jednalo se o vládní návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), který měl zcela nahradit Zákon o vlastnictví bytů včetně nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů. Tento návrh zákona obsahoval oproti stávajícímu znění Zákona o vlastnictví bytů téměř dvojnásobně ustanovení. Mimo jiné stanovil, že s převodem vlastnictví bytové (nebytové) jednotky je spjato i spoluvlastnictví společných částí domu, pozemku, popř. souvisejícího pozemku, neboli že na osudu jednotky jsou závislé i uvedené spoluvlastnické podíly. Nelze tedy převést vlastnictví jednotky bez současného převodu spoluvlastnických podílů.<sup>85</sup> Zákon o vlastnictví bytů měl být nahrazen novým zákonem, jeho návrhy připravené v letech 2005, 2007 a 2009 nebyly z různých důvodů schváleny. Příprava návrhu občanského zákoníku umožňuje zahrnout do kodifikace i úpravu vlastnictví bytů. Důvody pro toto řešení byly uvedeny již v souvislosti s přípravou zák. č. 72/1994 Sb.<sup>86</sup>

Výše uvedený návrh občanského zákoníku nakonec legislativním procesem až k samotnému schválení neprošel a vzhledem k tomu, že v té době se již pracovalo na návrhu nového občanského zákoníku, ve kterém se počítá se samostatnou úpravou bytového vlastnictví, zvolili legislativci cestu několika dílčích novel menšího rozsahu, ve vztahu k Zákonu o vlastnictví bytů, než komplexní novelu nebo nový zákon.

---

<sup>85</sup> Kapoun, J. Návrh nového zákona o vlastnictví bytů – Část I a II. Článek ze dne 15.2.2008. Dostupný na <http://www.epravo.cz/top/clanky/navrh-noveho-zakona-o-vlastnictvi-bytu-cast-ii-53186.html>

<sup>86</sup> Zuklínová, M. O vlastnictví bytů. Právník, 1994, s. 211 – 213.

Již v dubnu 2001 byl schválen věcný záměr nového občanského zákoníku.<sup>87</sup> V současnosti je návrh nového občanského zákoníku u Legislativní rady vlády, které byl v souladu s plánem legislativních prací předložen 11. dubna 2011.

Vedle široké soukromoprávní materie, kterou návrh nového občanského zákoníku upravuje, se jedna z jeho částí věnuje i bytovému spoluvlastnictví. Koncept přitom vychází ze skutečnosti, že vlastnická práva k nemovitostem jsou upravena již v současném Občanském zákoníku, a není tedy důvod, aby bytové spoluvlastnictví bylo obsaženo ve zvláštním zákoně.

Hlavními změnami, které návrh nového občanského zákoníku přináší v oblasti bytového spoluvlastnictví je nové definování vlastnictví jednotky jako vlastnictví bytu a spoluvlastnictví domu, určení podílu na společných částech domu (podle hodnotového hlediska nebo podle velikosti podlahových ploch). V dalších ustanoveních nový občanský zákoník reaguje zejména na nedostatky současné praxe. Níže se zaměřím na některé významné změny, které návrh nového občanského zákoníku přináší do oblasti bytového spoluvlastnictví.

### **7.1.1. Superficiální zásada**

Oproti současnému právnímu stavu přináší návrh nového občanského zákoníku velmi významnou změnu, kterou je po více jak padesáti letech znovu zavedení zásady „superficies solo cedit“, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li o stavbu jen dočasnou,

---

<sup>87</sup> Od devadesátých let působila při Ministerstvu spravedlnosti ČR komise pro rekonstrukci občanského práva, tvořená zástupci široké právníkové veřejnosti (advokáti, notáři, soudci i akademičtí pracovníci). V roce 2000 pověřil tehdejší ministr spravedlnosti Otakar Motejl dva z jejích členů, profesora Karla Eliáše a docentku Michaelu Zuklínovou, přípravou věcného záměru nového občanského zákoníku. Věcný záměr určil koncepci budoucího zákoníku a základní obrysy řešení klíčových institutů.

Návrh záměru byl v Legislativní radě podrobně projednán zástupci všech právníkových profesí. Usnesením č. 345 ze dne 18. 4. 2001 schválila Vláda ČR věcný záměr nového občanského zákoníku.

Autorský tým pod vedením hlavního zpracovatele prof. Dr. JUDr. Karla Eliáše (více informací), byl v další odborné práci, spočívající v přípravě paragrafovaného znění návrhu nového občanského zákoníku, vázán schváleným věcným záměrem.

prohlašuje za součást pozemku. V pojetí nemovitostí, se netýká o jedinou významnou změnu. Další novinkou je, že za nemovitosti budou moci být považována i některá práva (např. právo stavby)<sup>88</sup>.

Tato změna je velice důležitá, protože se bezprostředně dotýká vlastnického práva k bytu. Vlastnické právo k bytu totiž představuje, jak jsem uvedl výše, průlom do superficiální zásady. Přestože se návrh přidrží zásady superficies solo cedit, není vyloučeno, že dům nebude součástí pozemku, ale např. součástí práva stavby.<sup>89</sup>

### 7.1.2. Bytové spoluvlastnictví

Úprava bytového spoluvlastnictví je v návrhu nového občanského zákoníku obsažena v oddílu pátém v § 1130 - § 1193. Tento oddíl je označen jako „Bytové spoluvlastnictví“, a to vzhledem k tomu, že pojem bytové právo je v teorii používán nejednotně.

Již samotné zařazení bytového spoluvlastnictví do dílu čtvrtého „Spoluvlastnictví“ vyjadřuje jeho spojitost s tímto institutem. Název oddílu vyjadřuje hlavní sociální a hospodářský účel úpravy, jímž je především zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu, a to práva odvozeného od vlastnictví jednotky. Že je podmínkou existence tohoto práva spoluvlastnictví nemovité věci, je dáno systematickým zařazením oddílu do dílu o spoluvlastnictví i názvem institutu. Přestože se návrh přidrží zásady superficies solo cedit, není vyloučeno, že dům nebude součástí pozemku, ale např. součástí práva stavby. Bytové spoluvlastnictví se opírá o spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky (jejíž součástí je byt). Jednotka je pojem platného zákona, návrh tento pojem zachovává, rozšiřuje však jeho obsah s využitím možností, které k tomu návrh nového občanského zákoníku dává. Návrh zachovává současný dualistický přístup platného zákona k dané materii s důrazem na byt a dům. Dům však podle navržené úpravy není samostatnou věcí, proto návrh staví na pojetí, že jde o spoluvlastnictví nemovité věci, jejíž součástí je dům. Přesto se pojem

---

<sup>88</sup> Viz § 1213 návrhu nového občanského zákoníku ve znění předloženém vládě dne 11.4.2011. Dostupný na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>.

<sup>89</sup> blíže viz Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku ve znění předloženém vládě dne 11.4.2011. Dostupná na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>.

domu jako součásti nemovité věci z navržených ustanovení nevytrácí a tam, kde je to funkční, s ním jednotlivá ustanovení počítají výslovně.

Návrh vychází z pojetí, že byt (nebytový prostor nebo soubor bytů a nebytových prostorů) a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (domu a zastavěnému pozemku) tvoří neoddělitelné součásti jednoho celku, jednoho vlastnického objektu s vlastností nemovité věci.

Návrh nového občanského zákoníku přímo nestanoví definici pojmu „byt“. Pouze stanoví, že musí jít o prostorově oddělenou část domu. Současně na rozdíl od stávající právní úpravy nestanoví vázanost pojmu byt na existenci rozhodnutí stavebního úřadu. Což lze, podle mého názoru, hodnotit pozitivně, vzhledem k tomu, že z hlediska soukromoprávního nebyla tato podmínka relevantní.

### 7.1.3. Společné části

Společné části vymezuje návrh nového občanského zákoníku v § 1132. Oproti stávající úpravě jde o velmi významnou změnu. Zatímco stávající úprava společné části demonstrativně vyjmenovává v § 2 písm. g) Zákona o vlastnictví bytů s tím, že toto ustanovení je dispozitivní.<sup>90</sup> Navrhovaná úprava stanoví mj. kogentně případy, kdy jde o společné části vždy. Jedná se o „*pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*“<sup>91</sup> I přesto, že zákon v odst. 1 tohoto ustanovení stanoví základní domněnky, kdy se jedná o společnou část, nehodnotím kogentní stanovení společných částí jako pozitivní krok.<sup>92</sup> Domnívám se, že se společné části liší „dům od

---

<sup>90</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp.zn. 35 Ca 28/2001 ze dne 13.9.2002.

<sup>91</sup> In § 1132 odst. 2 návrhu nového občanského zákoníku ve znění předloženém vládě dne 11.4.2011. Dostupná na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>.

<sup>92</sup> I přesto, že se jedná o praxi i jiných států Evropské unie „Prohlášení nicméně nemůže překonat kogentní zákonnou úpravu, a tak jím nelze dosáhnout zahrnutí nosných částí budovy,

domu“ a je velice obtížné stanovit, co se jimi rozumí, bez možnosti modifikace podle individuální praxe. V tomto ohledu se přikláním k názoru R. Pelikánové zavést „funkčního kritéria soustavy domněnek, zřejmě převážně vyvratitelných (viz. ZGB, CCP, UCA), ve spojení s připuštěním konkludentních dohod dotčených osob (viz rakouská judikatura). Mohl by tak vzniknout přiměřeně pružný systém, který by byl schopen odstranit řadu pochybností v jednotlivých případech. Oprávněnost tohoto postupu dále osvědčuje skutečnost, že v rámci srovnávaných úprav (německé, rakouské, švýcarské, francouzské a americké) lze vysledovat i přes případné rozdíly ve znění předpisů a odlišné odůvodňovací procesy mnoho shodných závěrů a všeobecné úsilí odstranit zbytečné nejasnosti a vyhnout se tak souvisejícímu zdlouhavému dokazování a posuzování s nejistým výsledkem.“<sup>93</sup>

#### **7.1.4. Vady prohlášení vlastníka**

Jak jsem již uvedl výše, stávající právní úprava v případě vad prohlášení vlastníka zakládá jeho neplatnost, následkem čehož vzniká v praxi řada komplikací. Návrh nového občanského zákoníku tuto problematiku řeší v § 1138, kde stanoví: „Dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.“ Dochází tak k zajištění ochrany dobré víry vlastníků jednotek i třetích osob, což je u absolutních práv otázka zásadního významu.<sup>94</sup>

---

schodišť, střech a oken do zvláštního vlastnictví.“ In Pelikánová, R. Komparatistické poznámky k vymezení společných částí budovy. Právní fórum 12/2009, s. 538.

<sup>93</sup> Pelikánová, R. Komparatistické poznámky k vymezení společných částí budovy. Právní fórum 12/2009, s. 538.

<sup>94</sup> Srov viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 6. 2010, sp. zn. 28 Cdo 622/2010.

### 7.1.5. Nájem družstevního bytu

Návrh nového občanského zákoníku v případě nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu odkazuje na speciální úpravu zvláštním zákonem. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele družstevního bytu. Tento krok lze zhodnotit jako pozitivní, neboť specifická povaha družstevního bydlení vyžaduje zvláštní úpravu. Pro družstevní bydlení je rozhodující členský poměr k družstvu a úprava ve stanovách. V § 2234 odst. 5 je stanoveno, že *„zemřeli-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.“*<sup>95</sup> Toto ustanovení má význam z hlediska přechodu nájmu v případě přechodu a převodu členství v bytovém družstvu (blíže viz kapitola 7.2.2.).

## 7.2. Obecně k návrhu zákona o obchodních korporacích

Stejně jako současná právní úprava družstev i navrhovaná právní úprava je obsažena v jednom právním předpisu společně s obchodními společnostmi. K negativům tohoto spojení jsem se vyjádřil již výše. Inspirací nové právní úpravy družstev byl především zákon č. 70/1873 ř. z., o výdělkových a hospodářských společenstvech, (v novelizovaném znění) a dále nařízení Rady ES/EU č. 1435/2003 o statutu evropské družstevní společnosti. Legislativci při tvorbě tohoto návrhu přihlíželi také k *„názorům právní teorie, tak i k stanoviskům představitelů té části českého družstevního hnutí, která je organizována (Družstevní asociace ČR a v ní sdružené členské svazy a dále též Svaz malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek), s nimiž byl celý návrh podrobně opakovaně projednáván, a byla zohledněna převážná většina jejich připomínek.“*<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup> Srov viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1523/2000 .

<sup>96</sup> Důvodová zpráva k návrhu zákona o obchodních korporacích ve znění předložené Legislativní radě vlády, duben 2011. Dostupná na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/zakon-o-obchodnich-korporacich/duvodova-zprava.html>.

Pozitivně lze zhodnotit fakt, že problematika bytových družstev je oproti stávající úpravě sjednocena a upravena samostatně v § 736 – 766 návrhu zákona o obchodních korporacích. Jedná se však, shodně se stávajícím stavem, pouze o úpravu otázek odlišných od obecné úpravy družstev s tím, že subsidiárně se použije obecná úprava družstev.

### **7.2.1. Diskriminace právnických osob v bytovém družstvu**

Návrh zákona o obchodních korporacích v § 744 odst. 1 stanoví, že stanovy bytových družstev mohou bez jakýchkoliv omezení zakázat přijetí jakékoliv právnické osoby v bytovém družstvu. Současně je stanoveno, že v případě, že tak učiní, nemá tato změna za následek zánik členství právnické osoby, která se stala členem bytového družstva před touto změnou stanov.

Jak jsem již blíže uvedl v kapitole 5.1., jsem přesvědčen, že členství v bytovém družstvu nelze absolutně nijak omezit, neboť by se jednalo o rozpor s čl. 1 Listiny základních práv a svobod.

### **7.2.2. Přejedání nájmu družstevního bytu**

Nově se dále stanoví, že převodem nebo přechodem družstevního podílu přechází na jeho nabyvatele nebo dědice také nájem družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, tedy i včetně dlužných částek spojených s úhradou bydlení apod., což dnešní úprava neobsahuje a judikatura výkladem dovodila pravý opak. Současný stav je neudržitelný, neboť bytovému družstvu fakticky znemožňuje donutit bývalé členy (dlužníky) k úhradě jejich dluhů. Nevýhodný je však i pro nabyvatele družstevních podílů, protože při absenci této úpravy v současnosti je nutí provádět cesi pohledávek vůči bytovému družstvu z nabyvatele na převodce.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> Srov. Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1285/2000.



### **7.2.3. Právo na vypořádací podíl**

Návrh zákona o obchodních korporacích nově konstruuje právo člena v bytovém družstvu na vypořádací podíl.

V § 757 návrhu zákona o obchodních korporacích stanoví, že *„stanovy nesmí určit vypořádací podíl nižší, než kolik činí výše splněného členského vkladu člena v bytovém družstvu. Neurčí-li stanovy způsob výpočtu vypořádacího podílu, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, ledaže stanovy určí něco jiného.“*

Bytovým družstvům je tak ponecháno na vůli, jakým způsobem si upraví vypořádací podíl ve stanovách, ovšem s tím omezením, že vždy člen musí dostat zpět alespoň tolik, kolik do družstva vložil formou členského vkladu; to ostatně odpovídá principu elementární slušnosti.

### **7.2.4. Další navrhované změny v oblasti bytových družstev**

Dalšími změnami, které návrh zákona o obchodních korporacích přináší je v § 735 až 737 tohoto návrhu stanovené omezení pro nakládání s majetkem bytového družstva, zejména s ohledem na poskytnutí záruky jeho členům, tak aby nepřišli o své vložené prostředky.

V § 738 a 739 návrhu zákona o obchodních korporacích je upraveno fungování samospráv s ohledem na dosavadní praxi.

## ZÁVĚR

Cílem mé práce bylo uvést do problematiky družstevního bydlení a především do oblasti převodu vlastnictví bytů z bytových družstev na členy družstva. Po rozboru stávající právní úpravy a navrhované právní úpravy jsem došel k závěru, že navrhovaná právní úprava sice reaguje na nedostatky stávající právní úpravy, avšak ne zcela a ne vždy tak, jak by to bylo podle mého názoru vhodné. Nicméně, stále se jedná o pouhé návrhy zákona, které ještě mohou prodělat řadu změn, i když jsou téměř ve finální fázi legislativního procesu (předloženy vládě, resp. Legislativní radě vlády).

Za významné lze především považovat, že nová právní úprava staví najisto, že součástí členského vztahu člen k bytovému družstvu jsou i práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu, že člen, který splnil všechny své zákonné a smluvně stanovené povinnosti má ex lege právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. A to i vzhledem k tomu, že judikatura řeší tuto otázku v rozporu s výše uvedeným

Dále stojí za úvahu, zda neomezit stávající volnou dispozici s členským podílem, a to především s ohledem na fakt, že vzhledem k tomuto nemá bytové družstvo de lege lata žádnou možnost zabránit spekulativním převodům členských podílů, ani možnost ovlivnit složení své členské základny, neboť novým členem družstva se stává jiná osoba, která musí být družstvem přijata bez možnosti posouzení, zda je osobou ke členství vhodnou nebo není. V důsledku tohoto mohou družstvu vzniknout potíže jako např. chování tohoto člena v rozporu s dobrými mravy, neplacení nájemného, atd. Je proto velmi komplikovanou otázkou, zda zavést souhlas družstva se smlouvou o převodu členského podílu, s tím, že je nutné zamezit libovůli při rozhodování o potenciálním členovi ze strany družstva vhodnými opatřeními, zejména výčtem podmínek, za kterých je možné převodu zabránit.

Obecně lze říci, že navrhovaná právní úprava představuje pozitivní posun v oblasti právní regulace družstev. Zohledňuje mnohé nedostatky stávající úpravy, avšak většina problému se objeví až aplikací těchto nových ustanovení v praxi. Proto nám nezbyvá než posečkat, jak se navrhovaná právní úprava osvědčí.

## SEZNAM ZKRATEK

„Hospodářský zákoník“	zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
„LZPS“	ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů
„Nařízení“	nařízení Rady 1435/2003/ES o statutu evropské družstevní společnosti
„Občanský soudní řád“	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
„Občanský zákoník“	zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
„Obchodní zákoník“	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
„Transformační zákon“	zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů
„Zákonné opatření“	zákonné opatření předsednictva FS ČSFR č. 297/1992 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb.
„Zákon o osobním vlastnictví“	zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů
„Zákon o vlastnictví bytů“	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, ve znění pozdějších předpisů

## LITERATURA

- Bažantová, I.: Družstevní a svépomocné koncepce v českém ekonomickém myšlení. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r.o., 2002.
- Bradáč, A., Fiala, J. a kol.: Rádce majitele nemovitostí. 2. vydání, Praha: Linde Praha, a. s., 2006.
- Bučková, A., Oehm, P.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim. Praha: C. H. Beck, 2002.
- Čáp J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.
- Dvořák, T.: Družstevní právo, C.H.Beck, 3. vydání, 2006.
- Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, nakl. Praha ASPI a.s., 2007.
- Dvořák T.: Smlouva o převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru – základní otázky, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha ASPI 2008, str. 90 – 104
- Dvořák T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: nakl.C.H.Beck, 2009
- Feierabend, L.: Zemědělské družstevnictví v Československu do roku 1952. Volary: Nakladatelství Stehlík, 2007.
- Fiala, Korecká, Kurka. Vlastnictví a nájem bytu. Linde Praha a.s., 2. vydání, 2005.
- Helešic.: Evropské družstvo, vydala Družstevní asociace ČR, Praha 2004.
- Helešic. Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás; Ediční středisko PF UK Praha, 1997.
- Helešic.: Obecné otázky evropského a českého družstevního práva, vydala Družstevní asociace ČR, Praha 2005.
- Holejšovský, Neplechová, Olivová: Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, Aleš Čeněk, Plzeň, 2008
- Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vydání. Beroun : IFEC, 2004.

- Horák, M., Nováková, H.: Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb., a vzory potřebných písemností. 2. vydání, Praha : Polygon, 2002.
- Kuba, B., Olivová, K.: Byty a katastr nemovitostí. 8. vydání, Praha : Linde Praha, a. s., 2008.
- Letocha, M.: Zákon o vlastnictví bytů. Praha : Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, Katedra občanského práva, 2004.
- Nepřechová M.: Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z, 5. vydání, Praha: nakl. ANAG, 2009.
- Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011.
- Oehm J.: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha ASPI 2008, str. 228 – 248
- Pekárek, M.: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty, Masarykova univerzita, Brno, 1999
- Pelikánová a kol. Obchodní právo – učebnice. II. díl, nakl. Wolters Kluwer, I. vydání, 2006
- Petr P.: Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? Právní fórum č. 6/2010, str. 279 a násl.
- Pokorná, J.: Subjekty obchodního práva, Vybrané problémy. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 1998.
- Pražák. Společenství vlastníků jednotek, nakl. Leges, 3. vydání 2010
- Římalová, Holešovský. Družstva, nakl. C.H.Beck, 2. vydání, 1999
- Římalová, O., Holešovský, J.: Družstva. 2. vydání, Praha : C. H. Beck, 2004.
- Suchánek. Společenství vlastníků jednotek, Prospektrum, 2001.
- Selucká M., Petrová R.: Vlastnictví bytu, Brno, Computer Press, 2006.
- Schödelbauerová P., Čáp J.: Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy, Praha: Bova Polygon, 2004

Schodelbauerová, P., Čáp, J.: Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. Komentář k nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. 1. vydání. Praha : Bova Polygon, 2004.

Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. ASPI, a.s., Praha 2006.

Švestka, Dvořák a kol. Občanské právo hmotné – učebnice. Wolters Kluwer, 5. vydání 2009, 2. a 3. díl

Winterová a kol. Civilní právo procesní – učebnice: Linde Praha, 5. vydání 2008

### **Odborná periodika**

Bárta J.: Převod družstevního bytu v konfrontaci platné právní úpravy a judikatury, Právní rozhledy 2004, č. 19, s. 717 – 723.

Čáp J.: Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů, Právní fórum č. 6/2010, str. 245 a násl.

Ditmarová M.: Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek, Právní fórum č. 6/2010, str. 283 a násl.

Dvořák T.: Společné jmění manželů a členský podíl v bytovém družstvu – některé otázky vzájemných vztahů, Obchodněprávní revue č. 1/2009, s. 11.

Dvořák, T.: Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí, Právní fórum, 2004, č. 1.

Dvořák, T.: Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda, Právní rozhledy č. 18/2007, str. 669 – 674.

Dvořák, T.: Články v č. 1 a 2/2002 a v č. 1/2003, Boulettin advokacie.

Dvořák, T.: Stanovy družstva, Ad Notam č. 5/2002.

Dvořák, T.: Třetí zastavení nad judikaturou v oblasti (nejen) družstev, Soudní rozhledy č. 2/2005.

Dvořák, T.: Tři poznámky ke třem článkům, Ad Notam č. 5/2005, str. 172-173.

Dvořák, T.: Tři úvahy k judikatuře v oblasti byt. družstev, Soudní rozhledy č. 1/2003, str. 1-5.

Dvořák T.: Některé otázky převodů bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců – členů bytových družstev, Právní rozhledy 2002, č. 6, str. 277 – 281.

Dvořák T.: Jít ke kořenům problémů, Právní rádce 2000, č. 5, str. 27 – 30.

Dvořák T.: Několik poznámek do diskuse o připravované právní úpravě družstev v obch. zákonu. Obchodní právo 2003, č. 7-8, str. 47-52.

Dvořák T.: Řešení právních vztahů k družstevním nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob. Ad Notam 2007, č. 4, str. 97 – 103.

Dvořák T.: Další úvahy k judikatuře v oblasti družstev, Soudní rozhledy 2003, č. 12, str. 405 – 409.

Dvořák T.: K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu, Ad Notam 2007, č. 2, str. 33 – 43.

Dvořák T.: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev, Bulletin advokacie 2003, č. 2, str. 28 – 31.

Dvořák T.: Neplatnost usnesení členské schůze družstva, Právní rozhledy 2002, č. 2, str. 68 – 76.

Dvořák T.: Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zák. č. 72/1994 Sb., Právní fórum č. 6/2010, str. 254 a násl..

Dvořák T.: Rozdělení družstva, Právní rozhledy 2006 č. 4, str. 123 – 131.

Dvořák T.: Stanovy družstva, Ad Notam 2002, č. 5, str. 97 – 105.

Dvořák T.: O členské schůzi družstva, Právní rozhledy 2004, č. 19, 706 – 712.

Dvořák T.: Některé otázky hospodaření bytových družstev, Právní fórum 2007, č. 6, str. 218 – 231.

T. Dvořák: O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených, Právní rozhledy 2010, č. 7.

Dvořák T.: Třetí zastavení nad judikaturou (nejen) družstev, Soudní rozhledy 2005, č. 2, str. 41 – 45.

Dvořák T.: Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zák. 72/1994 Sb. Právní rozhledy 2009 č. 18.

Dvořák T.: Poznámky ke společným částem domu. Právní fórum 2008 č. 12, str. 493 a násl.

Dvořáková Závodská J.: Družstevní byt či bytová jednotka ve vlastnictví? Právní fórum č. 6/2010, str. 289 a násl.

Helešic F.: Novela obch. zákoníku a stanovy družstva, Obchodní právo 2001, č. 9, str. 2 - 13.

Helešic F.: Stát a družstva (k možnosti usměrňování družstev státem), Právník 2007, č. 5, str. 527 – 540.

Helešic F.: Má být kontrola družstev legislativně zajištěna? Právník 2004, č. 2, str. 201 – 207.

Helešic F.: K právní úpravě družstevnictví – úvahy de lege ferenda, Právník 1999, č. 5, str. 421 – 439.

Helešic F.: K zákonné úpravě družstev po velké novele obchodního zákoníku, Právník 2002, č. 1, str. 96 – 106.

Helešic F.: K systemizaci právní úpravy družstev, Právní rozhledy 1997, č. 1, str. 1 – 3.

Helešic F.: Ke stanovám Evropského družstva, Obchodní právo 2004, č. 2, str. 32 – 44.

Helešic F.: K promítnutí nařízení o stanovách evropského družstva do našeho právního řádu (obecná východiska), Právník 2006, č. 7, str. 804 – 814.

Holý, P.: Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev, Soudní rozhledy č. 12/2003, str. 409.

Chalupa L.: Vyloučení člena z bytového družstva, Právní rádce 2004, č. 2, str. 19 – 21.

Korecká V., Průchová I., Pokorná J.: K některým otázkám majetkové účasti člena družstva na podnikání družstva, Právo a podnikání 1994, č. 6, str. 7 – 13.

Kotrady P.: Garáž v domě s jednotkami. Právní rádce 2007 č. 4.

Kuba B.: Podlahová plocha jednotky, součást prohlášení vlastníka budovy. Právní rádce 2005 č. 2.

Matějková A.: Družstevní byt versus vlastnictví bytu. Právní rádce 2008 č. 10.

Pauldura L.: K dohodám o převodu členství a členského podílu. Právní fórum 2009 č. 11.



- Pejšek V.: Hospodaření podílových spoluvlastníků. Právní rádce 2007 č. 7.
- Pelikán R.: Převod vlastnictví k nemovitostem/bytovým jednotkám před vznikem předmětu koupě, resp. před nabytím vlastnictví prodávajícím. Právní rozhledy 2009 č. 21, str. 760 a násl.
- Oehm J.: Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu, Právní fórum 2008, č. 10, str. 410 – 415.
- Oehm, J.: Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 3/2008, s. 14-17.
- Oehm. Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev; AUC Iuridica 2/1998.
- Oehm, J.: Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 4/2008, s. 13 a 14.
- Oehm, J.: K problematice některých ustanovení zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k novému stavebnímu zákonu, Bulletin Stavební právo, č. 1/2008, s. 29 – 36.
- Oehm J.: Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj 11/2008, s. 10 – 13.
- Philippi, T.: K některým aspektům převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, Právní rozhledy 2008, č. 3
- Salač, J.: Quo vadis nájemné z nedružstevních bytů, AUC Iuridica č. 1/2008, s. 195 – 197.
- Selucká, M.: Nájem bytu po novelách obč. zákoníku, Právní rozhledy 2006, č. 18.
- Suchánek J.: Družstva a obchodní zákoník, Právník 1992, č. 8, str. 712 – 729.
- Suchánek J.: K zákonné úpravě vztahů v družstevnictví, Právník 1991, č. 9, str. 798 – 811.
- Suchánek J.: K právní úpravě členských podílů družstevníků, Právník 1991, č. 11, str. 1016 – 1033.
- Suchánek J.: Zákonná úprava družstevnictví po rozpadu federace, Právník 1994, č. 3, str. 237 – 247.

Schödelbauerová: Příspěvek k diskusi o předmětu vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, Stavební právo – Bulletin č. 1-2/2009, s. 44.

Schödelbauerová P.: Společenství vlastníků bytů. Ekonom č. 25/2003.

Schödelbauerová P., Čáp J.: Společenství vlastníků bytů. Ekonom č. 46/2003.

Schödelbauerová P., Čáp J.: Společenství vlastníků bytů: Vzorové stanovy nově. Ekonom č. 26/2004.

Štenglová I.: Společenství vlastníků jednotek. Právní rádce 2008 č. 10.

Štraus J.: Ještě jednou společenství vlastníků jednotek a družstva, Právní rádce č. 2/2009. str. 14.

Vláčil D.: Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů, Právní rozhledy č. 10/2000, str. 442.

Vlasák M.: Předkupní právo podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, Právní fórum č. 6/2010, str. 298 a násl.

Zuklínová M.: O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). Právník 1994 č. 3.

Zuklínová M.: Zákon o vlastnictví bytů. Právní praxe v podnikání 1994 č. 7.

Zuklínová, M.: Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník č. 5, 1979.

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

# **Transfers of apartment ownership from cooperatives to their members**

## **Resume**

This thesis deals with housing in terms of housing cooperatives. The introduction explains the general characteristics of housing stock with its long history.

The next part of the thesis elaborately deals with the basics of the legal regulation of the cooperatives according to the Commercial Code. There are legal and property characteristics of a cooperative in Commercial code, effective from 1. 1. 1992.

There are rules emendating the establishment of a cooperative, the abolition and the termination of a cooperative, questions connected to membership in a cooperative and to rights of a member of a housing cooperative, in the Commercial Code.

However, since the legal adaptation of housing cooperatives in Commercial code is very general, the position of the members of these cooperatives, including their rights and obligations, is regulated by their statutes. The members control the substantial matters of cooperative by collectively elected authority (usually board of directors) or at the general members meeting.

The next part of thesis deals with the questions related to the ownership of an apartment, which was formerly a cooperative apartment (it was owned by a housing cooperative), however in connection with transformation of already existing housing cooperatives, which lies on mostly on an adaptation to new social economic conditions in the Czech Republic at the begging of 90s of the 20th century, the obligation raised for these cooperatives to transfer the cooperative apartments for free, into a possession of their users (while meeting the conditions given by transformational law 42/1992 and by law about ownership of apartments law 72/1994), who are members of a cooperative, have right to lease the apartment and asked the cooperative for transfer in lawful terms.

There are describes principles and basics of the transfer of a cooperative apartment to the member of a cooperative. Attention is paid to a general view on inception of a property right, its content, legal protection and lawful possibilities of its limitation. The thesis focuses especially on problematic parts of current legal regulation and regarding this assesses level of new proposed legal regulation of cooperatives and housing in the Czech Republic.

**Klíčová slova**

bytová družstva, družstevního bytu, převod bytu

**Key words**

housing cooperatives, cooperative apartment, transfer of an apartment