

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA  
V PLZNI

PRÁVNICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

BYTOVÁ DRUŽSTVA A PROBLEMATIKA  
PŘEVODŮ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ DO  
OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Bytová družstva a problematika převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví“ vypracovala samostatně a všechny použité prameny jsem uvedla v seznamu použitých zdrojů.

V Plzni dne 29. 3. 2019

.....

vlastnoruční podpis

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu mé diplomové práce doc. JUDr. Tomáši Dvořákovi Ph.D. za poskytnuté rady a také mé rodině za podporu a trpělivost.

## Obsah

Úvod .....	2
1 Právnícké osoby .....	3
1.1 Historie .....	3
1.2 Definice.....	4
1.3 Vlastnosti .....	4
1.3.1 Právní osobnost .....	4
1.3.2 Svěprávnost .....	4
2 Družstva.....	5
2.1 Založení .....	5
2.2 Firma.....	5
2.3 Družstevní principy .....	6
2.3.1 Historie .....	6
2.3.2 Družstevní principy .....	6
2.4 Orgány .....	7
2.4.1 Členská schůze .....	7
2.4.2 Představenstvo.....	14
2.4.3 Kontrolní komise.....	14
2.4.4 Malé družstvo .....	14
2.4.5 Samospráva bytového družstva.....	15
3 Historie bytových družstev.....	15
3.1 Počátky bytových družstev v Evropě .....	15
3.2 Počátky bytového družstevnictví v našich zemích .....	15
3.3 Bytové družstevnictví po 2. světové válce .....	17
3.4 Družstevní komplexní bytová výstavba.....	18
4 Bytové družstevnictví.....	20
4.1 Bytové spoluvlastnictví vs. bytové družstevnictví .....	20
4.2 Bytové družstvo .....	20
4.3 Podnikání bytového družstva.....	20
4.3.1 Elektronická evidence tržeb .....	21
4.3.2 Vyjádření ministerstva financí.....	22
4.4 Stanovy bytového družstva.....	23
4.4.1 Náležitosti stanov .....	23
4.4.2 Změna stanov .....	24
4.4.3 Přizpůsobení stanov bytového družstva ZOK.....	25
4.5 OPT-IN .....	26
5 Družstevní podíl .....	27
5.1 Převod.....	27

5.1.1	Forma převodu .....	28
5.2	Přechod .....	28
5.2.1	Vypořádací podíl.....	29
5.3	Zdanění .....	30
5.3.1	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	30
5.3.2	Daň z nemovitosti.....	30
5.3.3	Daň z příjmů.....	30
6	Družstevní byt .....	32
6.1	Byty ve spoluvlastnictví 3. osoby.....	32
6.2	Byty pronajímané 3. osobě .....	32
6.3	Nájem družstevního bytu.....	33
6.3.1	Právní úprava.....	33
6.3.2	Forma nájemní smlouvy.....	34
6.3.3	Výhody plynoucí z nájmu družstevního bytu.....	34
6.3.4	Podnájem .....	35
7	Převod družstevního bytu do vlastnictví člena.....	37
7.1	Výhody a nevýhody družstevního bydlení .....	37
7.1.1	Prodej, tržní cena.....	37
7.1.2	Původní nevýhody bydlení v družstevním bytě .....	37
7.1.3	Vyloučení z družstva .....	39
8	Převod družstevního bytu do vlastnictví nečlena .....	40
9	Způsoby převodu do vlastnictví člena.....	41
9.1	Povinné převody .....	41
9.1.1	Povinné převody na základě zákonného nároku .....	41
9.1.2	Povinné převody na základě jednostranného rozhodnutí převodce .....	48
9.1.3	Dnešní úprava.....	49
9.2	Dobrovolné převody .....	50
9.3	Ostatní převody.....	50
10	Postup při převodu bytu do vlastnictví člena .....	52
10.1	Prohlášení vlastníka .....	52
10.2	Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce.....	52
10.2.1	Zvláštní náležitosti smlouvy.....	53
10.3	Vklad do katastru nemovitostí .....	54
	Závěr.....	55
	Resume .....	57
	Seznam pramenů .....	58

## **Seznam zkratk**

**ZOK – zákon o obchodních korporacích**

**NOZ – nový občanský zákoník**

**PO – právnická osoba**

**ObčZ – občanský zákoník**

**ObchZ – obchodní zákoník**

**DKBV – družstevní komplexní bytová výstavba**

**SBD – stavební bytové družstvo**

**LBD – lidové bytové družstvo**

**ZoVB – zákon o vlastnictví bytů**

**EET – elektronická evidence tržeb**

**ZET – zákon o evidenci tržeb**

**ZDP – zákon o daních z příjmů**

**ZPVP – zákon o převodu vlastnického práva**

## Úvod

Jako vlastník družstevního podílu jsem stejně jako většina sousedů v našem panelovém domě členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu. Jedinou otázkou většiny sousedů bylo a je, kdy bude možné převést byt do osobního vlastnictví. Před několika lety jsem se jakožto zástupce delegáta zúčastnila schůze delegátů “našeho“ bytového družstva a na této schůzi byla představenstvem možnost převodů poměrně rychle smetena ze stolu se slovy, že družstvo ani pro tento rok převody neumožňuje. Spousta delegátů, mě v té době nevyjímaje, nebyla obeznámena s problematikou převodů vlastnického práva k bytům. Ani s tím, zda by se mělo při případném převodu družstvu něco platit a k čemu družstvo vlastně je. Na schůzi padl návrh na to, že by bylo ideální vypracovat jakousi příručku, která by všem vysvětlila smysl bytového družstva, výhody a nevýhody, které přináší, že jsou bytové jednotky v panelovém domě vlastněny družstvem a co by případný převod obnášel. Ráda bych vytvořila svou diplomovou práci tak, aby mohla být jakousi příručkou, o které jsme se bavili na schůzi delegátů. Aby si každý, ať už člen bytového družstva nebo osoba přemýšlející o koupi družstevního podílu, mohla přečíst podložené základní informace o bytovém družstvu. Aby si uvědomila výhody a nevýhody, které členství v bytovém družstvu přináší a práce tak pomohla k rozmyšlení a nalezení způsobu jak byt případně převést.

V práci tak bude zahrnuta průprava o historii bytových družstev, protože historický vývoj družstev ovlivňuje (ne)existenci právního nároku na převod družstevního bytu do vlastnictví člena. Dále budou vysvětleny základní pojmy a řešeny aktuální problematické otázky v právní úpravě bytových družstev. Dále zmiňované výhody a nevýhody družstevního bydlení a poslední část práce bude věnována problematice převodů družstevních bytů do vlastnictví členů a následnému procesu převodu vlastnického práva k bytu.

## 1 Právnícké osoby

Speciální úpravu bytových družstev nalezneme v §§ 727 až 757 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“). Bytová družstva se dále řídí částí ZOK věnovanou všem družstvům (§ 552 až § 726). A na bytová družstva se, stejně jako na ostatní právnícké osoby, subsidiárně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) upravující právnícké osoby (dále jen „PO“).

K proniknutí do problematiky bych tedy začala od nejobecnější úpravy.

### 1.1 Historie

Při pohledu do historie zjistíme, že pojem „persona“ se následným vývojem a výkladem<sup>1</sup> stává výrazem, který je blízký osobě ve smyslu člověka s právní charakteristikou.<sup>2</sup> V tomto významu slovo „persona“ přejímá i římské právo a označuje jím pouze fyzickou osobu.

I dříve se lidé sdružovali, taková sdružení byla označována jako *societas iuris civilis*. Nalezneme je v právní úpravě dodnes, jedná se však o sdružení osob, kterým se nevytváří právnícká osoba. Donedávna byla upravena v § 829 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“).<sup>3</sup> Dnes, tedy v NOZ, jsou označována jako společnosti. Ani NOZ tomuto sdružení nepřiznává právní osobnost, nejde tedy o právníckou osobu – každá z osob je samostatnou.<sup>4</sup> V římském právu se též vyskytovaly jakési právnícké osoby, pro které byl používán výraz *municipium personae vice fungitur* nebo *personae vice fungitur*, který vyjadřoval, že vystupují místo člověka, na jeho místě.<sup>5</sup>

Každopádně právnícké osoby a jejich koncept jak je známe dnes, se vytváří mnohem později a samotné teorie právníckých osob se objevují až v 19. století.<sup>6</sup> O jejich novosti vypovídá například to, že třeba anglické právo pojem právnícké osoby dodnes nezná. U nás se právnícké osoby objevují v ABGB pod pojmem morální osoby, je jim však věnováno pouhé jedno ustanovení, které není zcela

---

<sup>1</sup> Od původního označení divadelní masky

<sup>2</sup> HURDÍK, J. *Právnícké osoby (obecná právní charakteristika)* 1. vydání., Brno: Masarykova univerzita 2000, s. 15 - 16

<sup>3</sup> ELIÁŠ, K., BARTOŠÍKOVÁ, M., POKORNÁ, J., a kol. *Kurs obchodního práva. Právnícké osoby jako podnikatelé*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. Úvod XIII knihy

<sup>4</sup> HÁJKOVÁ, L. , *Společnost (dříve sdružení bez právní subjektivity)* 14.8.2018, Verlag Dashöfer

<sup>5</sup> HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, 4. vydání. Praha: J. Otto, 1910, s. 169

<sup>6</sup> HURDÍK, J. *Právnícké osoby (Obecná právní charakteristika)*, 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2000, s. 51



srozumitelné. Označení morální nevystihuje morálku, ale to, že jde o osobu, která byla vytvořena intelektuální fikcí.<sup>7</sup>

## 1.2 Definice

Dnes rozlišujeme osobu fyzickou a právnickou.<sup>8</sup>

Přestože fyzická osoba není zákonem definována, vyvodíme, že jde o člověka a právní osobnost mu vzniká narozením a zaniká smrtí.

Naproti tomu definici právnické osoby lze nalézt v NOZ. § 20 NOZ označuje právnickou osobu jako „... *organizovaný útvar; o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná. Právnická osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou.*“ Ostatně NOZ upravuje celou obecnou problematiku právnických osob a to poměrně rozsáhle v §§ 118 – 418.

## 1.3 Vlastnosti

Rozlišujeme právní osobnost a svéprávnost

### 1.3.1 Právní osobnost

PO má právní osobnost jak z definice plyne buď zákonem stanovenou (čímž se přiklání k teorii fikce), nebo zákonem uznanou (čímž připouští i využití teorie reality). Nabývá ji vznikem a pozbývá zánikem.<sup>9</sup>

### 1.3.2 Svěprávnost

Způsobilost PO k právnímu jednání je fikcí. Zatímco fyzické osoby jsou plně svéprávné dosažením zletilosti, popř. dříve v případě emancipace, právnická osoba sama jednat reálně nemůže a musí za tímto účelem vytvořit určité orgány<sup>10</sup> (a tím naplnit zákonný požadavek organizovanosti).<sup>11</sup> Zde se projevuje první změna, kterou přinesla rekodifikace soukromého práva, neboť zatímco dříve PO jednala přímo skrze zřízené orgány – jednalo se tedy jménem PO a člen orgánu byl jednatelem společnosti, dnes členové těchto orgánů jednají za PO jakožto její zástupci.<sup>12</sup>

<sup>7</sup> KNAPP, V. *O právnických osobách. Právnické osoby de lege lata*. Právník, 1995, č. 10, s. 980

<sup>8</sup> § 18 NOZ

<sup>9</sup> § 118 NOZ

<sup>10</sup> Jednat za ni mohou i osoby, které nejsou součástí její organizační struktury

<sup>11</sup> HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, s. 130

<sup>12</sup> HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 2. vyd.

## 2 Družstva

Družstvo je dle § 552, odst. 1 ZOK „společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.“<sup>13</sup>

Při vymezení pojmu zákonodárce zmiňuje sociální a svépomocnou funkci družstev, která vedla ke vzniku této právní formy. Kvůli ochraně před většími podnikateli se menší živnostníci v polovině 19. století začali společně seskupovat. Tato seskupení měla původně právní formu spolků. I první zákon, o kterém se ještě zmíním u Historie bytových družstev, a který je pokládán za vznik družstevnictví, hovoří o spolcích nebo společenstvech. Přestože se družstevnictví od formy spolků během let vzdálilo, jeho sociální funkce je pro něj stále typická a činnost výdělečná je tak spíše činností okrajovou nebo doplňkovou díky tomu, že se družstevnictví přibližuje formě korporace.<sup>14</sup>

### 2.1 Založení

ZOK upouští od dosavadní úpravy, která umožňovala založit družstvo 5 fyzickým osobám nebo 2 právnickým osobám. To bez jakéhokoliv ospravedlnitelného důvodu zvýhodňovalo právnické osoby při zakládání družstva a vytvářelo nerovnost před zákonem, a tak odporovalo ústavnímu požadavku v čl. 1 Listiny základních práv a svobod. Nyní se úprava založení družstva vrací k římskoprávní zásadě *tres faciunt collegium*,<sup>15</sup> což v doslovném překladu znamená “tři tvoří spolek“. Dnes jsou zapotřebí minimálně 3 osoby<sup>16</sup> a na již existující družstva, která byla založena dvěma právnickými osobami, se podmínka 3 členů nevztahuje.<sup>17</sup>

### 2.2 Firma

Poslední odstavec § 552 ZOK se věnuje firemní povinnosti družstev. Firma se

---

Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, s. 128-129 a 130-131

<sup>13</sup> § 243 odst. 1 ZOK

<sup>14</sup> ŠTENGLOVÁ, I., DĚDIČ, J., TOMSA, M. a kolektiv: *Základy obchodního práva. Vysokoškolská učebnice*. Praha: Leges, 2014, s. 349 - 350

<sup>15</sup> BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk s. 2302

<sup>16</sup> § 552 ZOK

<sup>17</sup> GÜRLICH, R. a J. ŠVECOVÁ. *Právní úprava nemovitostí po rekonstrukci*. Druhé upravené vydání. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2014. s. 40

skládá z firemního kmene a firemního dodatku. Firemní kmen si družstvo zvolí za dodržení základních pravidel, jako je jeho nezaměnitelnost a pravdivost, libovolně. Firemním dodatkem musí být „družstvo“ a nelze ho ničím nahradit. Na to navazuje i úprava bytového družstva, jehož firemním dodatkem, od kterého se nelze odklonit, bude „bytové družstvo“.<sup>18</sup>

## 2.3 Družstevní principy

### 2.3.1 Historie

Za první družstvo, které na světě vzniklo je považováno *Rochdale Society of Equitable Pioneers* (spolek poctivých průkopníků z Rochdale). Toto spotřební družstvo bylo založeno v roce 1844 a přesto, že zaniklo po necelých 40 letech činnosti, ovlivnilo následující vývoj družstev. Činnost zmíněného družstva se zakládala na zásadách, které se s postupnými modifikacemi používají dodnes. Pro Rochdalské družstvo byla charakteristická již rovnost členů při hlasování, postupně splatitelné nízké podíly nebo poměrné vyplácení podílu na čistém zisku.<sup>19</sup> Družstevní principy prošly dlouhým vývojem. Pro dnešní družstva jsou významné mezinárodní družstevní principy schválené v Manchesteru v roce 1995 Mezinárodním družstevním svazem, kde došlo k jejich revidování. Ty se formulovaly z původních Rochdalských principů.

### 2.3.2 Družstevní principy

Družstevní principy, jimiž družstva uskutečňují své cíle, jsou:<sup>20</sup>

1. Dobrovolné a svobodné členství

Členství v družstvu je dobrovolné a členové mohou kdykoliv vystoupit. Z toho důvodu se může počet členů družstva během jeho trvání měnit. Pokud zůstává minimální počet členů, nemá to na existenci družstva vliv.

2. Demokratické řízení členy

Na jeho základě je řízení družstva v rukou jeho členů. Členové tak rozhodují v rámci členské schůze, které jsou odpovědní zvolení zástupci.

---

<sup>18</sup> BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, s. 2307

<sup>19</sup> NĚMCOVÁ, L. *Vybrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, 2001, s. 10

<sup>20</sup> Seznam principů převzat z ZÁVITKOVSKÁ, L. *Diplomová práce, Historický vývoj mezinárodního družstevního svazu*, Praha 2008, UK FHS s odkazem na: Mavrogiannis, Dionysos. *Co-operatives and Peace in the Era of Globalisation*. Athens: Ant. N. Sakkoulas Publishers.

Z toho principu také plyne rovnost členů, takže každý člen má stejná práva a povinnosti, pokud nestanoví stanovy (které si odsouhlasili sami členové) něco jiného.

### 3. Ekonomická spoluúčast členů

Členství vzniká po splnění vkladové povinnosti a i nadále se členové ekonomicky a spravedlivě podílí například „příspěvky do fondu oprav“, jak je mylně nazývána část nájemného, která je vyhrazena na financování oprav a investic.

### 4. Samospráva a nezávislost

### 5. Vzdělávání a informovanost

### 6. Spolupráce mezi družstvy

### 7. Zájem o společnost

## 2.4 Orgány

Výlučnou právní úpravu organizace bytového družstva v pozitivním právu, přesněji v NOZ nebo ZOK nenalezneme. Bytové družstvo se proto řídí obecnou úpravou družstva a jeho orgánů, které ZOK věnuje více než sto paragrafů. Řídí se tedy ustanovením § 629 a násl. ZOK, jež vychází ze základní úpravy orgánů právnických osob, obsažené v § 151 odst. 1 a § 152 odst. 1 NOZ a též § 44 ZOK.

Obligatorními orgány družstva tedy jsou:

1. členská schůze (jako nejvyšší orgán)
2. představenstvo (jako statutární orgán)
3. kontrolní komise (jako kontrolní orgán)

Mimo to družstvo může ve svých stanovách ustanovit i jiné – fakultativní orgány.

Pro orgány družstev platí, že mohou být obsazovány pouze členy daného družstva, s funkčním obdobím výkonu jejich funkce nejdéle na 5 let, přičemž pokud stanovy neurčí jinak, může být člen orgánu zvolen i opakovaně.<sup>21</sup>

### 2.4.1 Členská schůze

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Na schůzi, jak už název orgánu napovídá, se scházejí především členové družstva.

---

<sup>21</sup> § 630-632 ZOK

### 2.4.1.1 svolání členské schůze

Členskou schůzi svolává představenstvo alespoň jednou ročně a poté také vždy, když se jedná o důležitý zájem družstva nebo pokud o to požádá kontrolní komise či členové družstva (a to minimálně 10% členů s minimálně 20% hlasů).<sup>22</sup> Vůči starší úpravě došlo ke snížení tohoto minimálního potřebného počtu členů a hlasů pravděpodobně především pro vyšší ochranu menšinové skupiny členů.<sup>23</sup>

Členská schůze se svolává minimálně 15 dnů před jejím konáním, zároveň se pozvánka uveřejní (nově od účinnosti ZOK) na internetových stránkách a současně se rozešle všem členům<sup>24</sup> (na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, příp. na tam uvedený e-mail).<sup>25</sup>

### 2.4.1.2 Zřízení internetových stránek

Zde se dostáváme k první sporné otázce, která může vyvstat a tou je, zda je tedy pro družstva zřízení internetových stránek povinností.

Z ust. § 562 odst. 2 ZOK „určí-li tak stanovy, informační deska se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek“ totiž vyplývá, že založení internetových stránek je pro družstvo spíše možností a je na rozhodnutí členů, zda tak učiní.

Na druhé straně je zřízení internetových stránek předpokládáno při zmiňovaném svolávání členské schůze, kdy dle § 636 odst. 1 ZOK „svolavatel ... uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva...“.

V komentáři ZOK je, že § 562 ZOK zavádí povinnost zřídit informační desku v sídle družstva a zákon umožňuje zpřístupnění informační desky na internetových stránkách družstva, pokud si to členové odsouhlasí. Je však třeba poté zajistit její přístup pouze členům např. heslem nebo zřízením stránek nepřístupných veřejnosti.<sup>26</sup>

Ze znění tohoto komentáře dospívám k názoru, že § 562 ZOK nebyla zavedena možnost zřídit internetové stránky, ale možnost na nich lépe zpřístupnit informační desku a povinnost je zřídit pro uveřejnění pozvánky na členskou schůzi tím dotčena není.

<sup>22</sup> ČÁP, Z., ČÁP, J. a MACHALA, M. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 307

<sup>23</sup> § 239 odst. 3 zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ“)

<sup>24</sup> § 636 odst. 1 ZOK

<sup>25</sup> BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 2375

<sup>26</sup> BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 2316

Tak je ostatně uvedeno i v jiném komentáři, kde autor uvádí, že s „*ohledem na nevyvratitelnou domněnku doručení pozvánky, upravenou ve druhé větě § 636 ... toto ustanovení nelze podle našeho soudu vyložit jinak, než že ukládá družstvu povinnost mít – vedle informační desky – zřízeny ještě i internetové stránky.*“<sup>27</sup>

T. Grulich se ve svém článku<sup>28</sup> dále zabývá otázkou, zda je správné a vůbec možné vyvozovat zákonnou povinnost pouze na základě nevyvratitelné domněnky a přistupuje k výkladu ustanovení.

Výklad ustanovení soukromého práva musí být prováděn ve shodě s Listinou základních práv a svobod (pro tento případ ve shodě s čl. 4 odst. 1), ústavním pořádkem, se zásadami, na nichž zákon spočívá, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání a též ve smyslu zákona a úmyslu zákonodárce. Smyslem § 636 ZOK je nepochybně ochrana práva aktivně se účastnit členské schůze a hodnotou právo být včas informován o konání a programu členské schůze.

Autor článku po výkladu dochází k závěru, že povinnost uveřejnit pozvánku na internetových stránkách může být vyložena i tak, že ji má svolavatel pouze, pokud se členové družstva rozhodli pro zřízení internetových stránek a mají je.

Pro doplnění výkladu mi nezbylo než nahlédnout do důvodové zprávy na úmysl zákonodárce. Důvodová zpráva se ale k internetovým stránkám nevyjadřuje, pouze k § 624 až 644 uvádí: „*Základním principem předlohy je respekt k pravidlu vnitřní autonomie a samosprávy členů družstva.*“<sup>29</sup> Pokud je autonomie „*stav, v němž kdo se spravuje zákony vlastními,*“<sup>30</sup> docházím k závěru, že zřízení zákonné povinnosti by bylo porušením vnitřní autonomie, a tak v rozporu s úmyslem zákonodárce.

### 2.4.1.3 Náležitosti pozvánky

Náležitostí pozvánky je mimo jiné program členské schůze,<sup>31</sup> podle kterého členská schůze jedná. O doplnění programu může požádat opět alespoň 10 % členů s alespoň 20% hlasů. Žádosti buď musí vyhovět představenstvo

<sup>27</sup> ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013., s. 867

<sup>28</sup> <http://www.bulletin-advokacie.cz/zakon-o-obchodnich-korporacich-a-bytova-druzstva#ftn4>

<sup>29</sup> <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf>, s. 80

<sup>30</sup> *Ottův slovník naučný: ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí*. V Praze: J. Otto, 1888.

<sup>31</sup> § 636 odst. 2 písm. d) ZOK

(při předložení žádosti před odesláním pozvánky) nebo může vyhovět usnášeníschopná členská schůze (při předložení po odeslání).<sup>32</sup>

#### 2.4.1.4 Usnášeníschopnost

Aby se mohla členská schůze konat, musí být schopna se usnášet.<sup>33</sup>

K usnášeníschopnosti členské schůze je zapotřebí účast většiny členů družstva s většinou všech hlasů, nestanoví-li stanovy, či nevyžaduje-li tento zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.<sup>34</sup> Záležitostmi, kdy zákon vyšší počet hlasů vyžaduje, jsou ty uvedené například v § 650 odst. 2 ZOK, jako je rozhodování o zrušení družstva s likvidací nebo jeho přeměně. K jejich přijetí je § 646 ZOK dána potřeba účasti a souhlasu minimálně 2/3 členů. Další záležitostí, pro jejíž schválení je potřeba přítomnost kvalifikované většiny všech členů, je schválení doplnění programu členské schůze.<sup>35</sup>

Ještě přísnější je potom § 731 odst. 2, který zavádí nutnost souhlasu (a tím i přítomnosti) všech členů (kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu nebo mají na její uzavření právo). Člen se však nemusí účastnit osobně, ale může být zastoupen.<sup>36</sup> K problematice souhlasu všech členů pojednávám dále v podkapitole Změna stanov.

#### 2.4.1.5 Hlasování

Obecně pro družstva platí, že každý člen má při hlasování jeden hlas, ledaže by stanovy určily jinak.<sup>37</sup> Pro bytová družstva ovšem platí zvláštní úprava v § 755 ZOK. „(1) Každý člen bytového družstva má při hlasování na členské schůzi 1 hlas; ustanovení § 650 odst. 1 se nepoužije. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady 1 hlas.

(2) Určí-li tak stanovy, členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, mohou mít na členské schůzi vyšší počet hlasů.“

Smyslem umožnění výjimky v odst. 2 z principu rovnosti členů je zvýšení hlasovacích práv členů - nájemců, kteří jsou na zajištění činnosti družstva závislí

---

<sup>32</sup> § 643 ZOK

<sup>33</sup> ČÁP, Z., ČÁP, J., MACHALA, M. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 308

<sup>34</sup> § 644 ZOK

<sup>35</sup> § 643 odst. 2 ZOK

<sup>36</sup> § 635 odst. 2 ZOK

<sup>37</sup> § 650 ZOK

více.<sup>38</sup> Rozhodnutí totiž může ovlivnit výši majetku bydlících členů, protože v minulosti přispěli svým vkladem k pořízení nemovitosti, proto je diferenciacce mezi členy zároveň přiblížením ke spravedlivému rozhodování.<sup>39</sup>

#### 2.4.1.6 Působnost členské schůze

Dále uvedené záležitosti jsou ve výlučné působnosti členské schůze, nelze je proto převést na jiný orgán a to ani stanovami.

Do působnosti členské schůze patří především měnit stanovy, dále například schvalovat účetní uzávěrku, volit členy kontrolní komise a představenstva nebo rozhodovat o námitkách člena, které byly včas podány proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva. Další záležitosti v působnosti členské schůze lze najít též v § 656 ZOK, který však neobsahuje výčet vyčerpávající.

Jednou ze záležitostí, o které členská schůze rozhoduje, je převod závodu nebo jeho části. U této záležitosti se polemizuje, zda tím může být rozhodováno o převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu. Je tomu tak dle § 656 písm. m) ZOK: „Členská schůze schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.“ Zároveň je třeba pamatovat na to, že takové usnesení bude muset být osvědčeno veřejnou listinou,<sup>40</sup> tudíž je potřeba účasti notáře.

Namítá se, že družstevní byty a domy s družstevními byty nemohou být považovány za závod, neboť je obchodní závod vázán s podnikáním.<sup>41</sup> Ovšem na úpravu v § 656 písm. m) ZOK dále navazuje zvláštní úprava v §§ 751 a 752 ZOK,<sup>42</sup> která se věnuje právě převodu vlastnického práva k družstevním bytům a samotná definice obchodního závodu v NOZ hovoří o souboru jmění k provozování činností, nikoliv pouze podnikání.<sup>43</sup>

Připustíme-li tedy, že družstevní byty a domy, v nichž se družstevní byty nacházejí, jsou obchodním závodem, vyvstává otázka, zda je samotný družstevní byt částí závodu, o níž zákon hovoří.

<sup>38</sup> <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf>, s. 89

<sup>39</sup> NOVOTNÝ, M. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 375

<sup>40</sup> § 659 odst. 2 písm. d) ZOK

<sup>41</sup> NOVOTNÝ, M. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 384

<sup>42</sup> ČÁP, Z., ČÁP, J., MACHALA, M. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, s. 310

<sup>43</sup> § 502 NOZ



Vliv na to, zda může být družstevní byt částí závodu, má, zda se nahlíží na část závodu v materiálním, či formálním pojetí. V případě materiálního pojetí by byla třeba existence samostatné organizační složky a tím pádem by družstevní byt částí závodu nebyl.<sup>44</sup> Nicméně k tomu se vyjadřuje návrh novely ZOK, řešící právě rozdílné názory odborné veřejnosti na tuto otázku a v souvislosti s tím „se navrhuje přiklonit k jednomu z těchto pojetí, a sice k pojetí materiálnímu. I převod jediné části majetku, která není formálně pobočkou, může zásadním způsobem ovlivnit činnost družstva.“<sup>45</sup> Každopádně novela přinese možnost převést nejen závod, ale i část jmění, což by mohlo celý problém ohledně závodu vyřešit.<sup>46</sup>

Na základě § 576 odst. 1 ZOK lze na členské schůzi rozhodnout, že se právo člena (např. na zmiňovaný převod) určuje dle délky jeho členství v družstvu. Takové rozhodnutí je též ve výlučné působnosti členské schůze a není podmíněno tím, že by muselo být upraveno ve stanovách.<sup>47</sup>

#### 2.4.1.7 Alternativy přijetí usnesení

„Vedle členské schůze, dílčích členských schůzí a rozhodování per rollam je shromáždění delegátů další alternativou, jak v družstvu přijímat usnesení.“<sup>48</sup>

V případě velkých družstev, která mají stovky až tisíce členů, může svolání a uskutečnění usnášeníschopné schůze být jistě velkým problémem, ať už z personálního nebo technického hlediska, nebo také z důvodu, že ne každý má zájem se aktivně účastnit činnosti družstva. Proto ZOK upravuje 3 alternativy, kterými si mohou tato velká družstva pomoci.

##### 2.4.1.7.1 Dílčí členské schůze

Tato alternativa funguje tak, že místo toho, aby byli pozváni všichni členové na jedno místo, pozvou se jednotlivé části členů na jednotlivá dílčí zasedání. Usnášeníschopnost se posuzuje jako u členské schůze jakožto celku, nikoliv pro jednotlivé dílčí členské schůze – u nichž nemůže být

---

<sup>44</sup> NOVOTNÝ, M. *Bytové spolekuvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony, s. 384

<sup>45</sup> Sněmovní tisk 207/0, část č. 1/10, Novela z. o obchodních korporacích - EU s. 254

<sup>46</sup> tamtéž (pozn. 45) s. 64

<sup>47</sup> ČÁP, Z., ČÁP, J., MACHALA, M. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 300

<sup>48</sup> BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 2431

usnášeníschopnost posuzována, neboť k zjištění dochází až po sečtení všech hlasů.<sup>49</sup>

Od prvního do posledního dílčího zasedání nesmí uplynout více než 40 dní, aby se neovlivnilo hlasování výsledkem z jiné dílčí členské schůze.<sup>50</sup>

#### 2.4.1.7.2 Rozhodování per rollam

Další alternativou je možnost členů rozhodovat per rollam, kterou přináší až přijetí ZOK. Per rollam je legislativní zkratkou označující způsob, jak přijmout usnesení členské schůze, a to mimo nejvyšší orgán společnosti. Ke svolání ani zasedání členské schůze tak nedojde. Pokud je tento způsob hlasování výslovně umožněn stanovami, může členská schůze rozhodovat korespondenčně – na dálku. Pověřená osoba ke svolávání členské schůze rozešle návrh všem členům družstva. Návrh obsahuje rozhodnutí, jaké se navrhuje, jeho odůvodnění, dále podklady k rozhodnutí a jiné údaje, určí-li tak stanovy. V případě souhlasu s rozhodnutím zašle člen souhlasné stanovisko. Též může nesouhlasit nebo neodpovědět. Neodpoví-li, platí zde nevyvratitelná domněnka nesouhlasu. To platí ale i v případech, kdy člen doručil své stanovisko pozdě, či jeho hlasování bylo neplatné např. pro nedodržení formy. Lhůta pro doručení souhlasu je stanovena stanovami, není-li, je ze zákona 15 denní. Její délka se též uvede do návrhu. A aby bylo rozhodnutí platné, musí být průkazné. Toho je dosaženo úpravou podmínek ve stanovách, na jejichž základě bude družstvu umožněno ověření totožnosti členů.<sup>51</sup>

#### 2.4.1.7.3 Shromáždění delegátů

Dalším institutem je shromáždění delegátů. Existuje možnost, aby si družstvo ve svých stanovách určilo, že působnost členské schůze bude zčásti nebo i zcela plnit shromáždění delegátů. Takovou možnost však mají jen družstva, která mají více než 200 členů.<sup>52</sup> Zákon tento instrument dále rozvádí velice rozvítě – v §§ 669 až 704 ZOK.

Shromáždění delegátů tedy může být nejvyšším orgánem družstva, kdy prostřednictvím delegátů členové uplatňují své základní právo na řízení a kontrolu

---

<sup>49</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017, s. 116

<sup>50</sup> § 664 odst. 1 písm. b) ZOK

<sup>51</sup> DOUŠOVÁ, J. a KRÁLOVÁ, M. *Změny v bytových družstvech dle nové právní úpravy*. Ad notam. 2015, roč. 21, č. 1, s. 8

<sup>52</sup> § 670 odst. 1 ZOK

družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů může působnost členské schůze plnit i pouze částečně, potom však musí být stanovy rozšířeny o další obligatorní náležitosti.<sup>53</sup> Při rozhodování delegátů nelze využít možnost rozhodovat per rollam.<sup>54</sup>

#### 2.4.2 Představenstvo

Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Tento minimálně tříčlenný orgán plní usnesení členské schůze, vede účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.<sup>55</sup>

Představenstvo je voleno, ale i odvoláváno členskou schůzí.<sup>56</sup> Jinak jsou členové představenstva ve funkci 5 let.<sup>57</sup> Poruší-li představenstvo péči řádného hospodáře je další ochranou členů možnost podat členskou žalobu, jíž se bude člen domáhat náhrady újmy.<sup>58</sup> Před podáním žaloby člen informuje kontrolní komisi.<sup>59</sup>

#### 2.4.3 Kontrolní komise

Kontrolní komise je dalším obligatorním orgánem v družstvu. Náplní nebo lépe řečeno účelem tohoto 3 členného orgánu je kontrolovat činnost družstva, s možností požadovat informace o hospodaření družstva a vyřizovat stížnosti od členů.<sup>60</sup>

Při výkonu své působnosti není kontrolní komise na žádném jiném orgánu závislá, avšak za svojí činnost je odpovědná členské schůzi.

#### 2.4.4 Malé družstvo

Zvláštní úpravu orgánů nalezneme v § 726 ZOK pro tzv. malá družstva. Jedná se o družstva s méně než 50 členy a v praxi jde často o bytová družstva, která vznikla během tzv. privatizace obecního bytového fondu.<sup>61</sup> Zákon malým

---

<sup>53</sup> § 669 odst. 1 písm. a) a b) ZOK

<sup>54</sup> § 652 odst. 2

<sup>55</sup> § 705-708 ZOK

<sup>56</sup> § 656 písm. b) ZOK

<sup>57</sup> § 632 ZOK

<sup>58</sup> § 584 ZOK

<sup>59</sup> § 585 odst. 1 ZOK

<sup>60</sup> § 715 ZOK

<sup>61</sup> ČÁP, Z., ČÁP, J., MACHALA, M. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 323

družstvům umožňuje využít jednodušší soustavu orgánů, kdy nejsou již obligatorními orgány kontrolní komise (jichž působnost může vykonávat sama členská schůze) a ani představenstvo (příčemž působnost představenstva vykonává předseda družstva).<sup>62</sup>

#### 2.4.5 Samospráva bytového družstva

Do samospráv se organizují členové družstva, aby lépe zajistily výkon svých práv a povinností. Obvykle vznikají samosprávy bydlících členů v rámci jedné budovy, případně jsou sdružení nájemci z více budov. Samosprávy mají v působnosti rozhodování o správě domu, typicky jeho údržbě. Pokud jsou v domě převáděny družstevní byty do vlastnictví členů, po převodu prvního bytu samospráva o tuto pravomoc přichází a nově rozhoduje o správě domu shromáždění.<sup>63</sup>

### 3 Historie bytových družstev

#### 3.1 Počátky bytových družstev v Evropě

Počátky bytového družstevnictví v Evropě se datují k roku 1809. V tomto roce vzniká ve městě Greenwich ve Velké Británii první bytové družstvo stavící byty pro nemajetné/chudé. Po vzoru Anglie se formují obdobná sdružení i v jiných evropských zemích a vlivem tamních podmínek a zvyklostí vznikají různé typy bytových družstev.<sup>64</sup>

Nicméně náznaky prvních družstevních idejí v Evropě lze datovat až do začátku 16. století k vydání knihy O nejlepším státním zřízení a novém ostrově Utopia, kde anglický autor Thomas More při popisu své představy sociálně spravedlivé společnosti hovoří o družstevních principech dnešní doby.<sup>65</sup>

#### 3.2 Počátky bytového družstevnictví v našich zemích

Dostáváme se do doby začátků průmyslové výroby, tedy do začátku 19. století. Josef II. zrušil nevolnictví a tak se lidé stěhují do měst za prací. Pokud ovšem dělník nebyl schopen pracovat, přišel o práci a dostal se do stavu chudoby. S řešením zaopatření lidí v chudobě přichází zák. č. 105/1863 ř. z., o právu

---

<sup>62</sup> § 726 odst. 1 a 2 ZOK

<sup>63</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017.,s. 116

<sup>64</sup> SIEBER, L., *Družstevnictví ve světě*. Praha: Svěpomoc, 1981, s. 46

<sup>65</sup> NĚMCOVÁ, L. *Výbrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, 2001, s. 10

domovském. Občané mají právo na pomoc v sociální nouzi od obce, k níž mají právně kvalifikovaný vztah – jsou jejími příslušníky.<sup>66</sup> Domovské právo bylo zakotveno v právním řádu až do konce roku 1948.

Je potřeba situaci řešit a zajistit bydlení, a tak se v této době rozvíjí bytová výstavba družstevní formou. Vychází první družstevní zákon<sup>67</sup> na našem území, zákon č. 70/1873 ř. z., o společenstvech pro napomáhání živnosti a hospodářství, později nazývaný jako zákon o společenstvech výdělkových a hospodářských. V tomto zákoně se objevuje členění typu družstev podle předmětu činnosti a „jedním z příkladů uváděných jsou bytová společenstva mající za účel stavení obytných budov pro své členy.“<sup>68</sup> Tento zákon je jádrem problematiky bytového družstevnictví, umožňuje zřizovat stavební a bytová družstva a jejich členům omezeně ručit.<sup>69</sup>

Tato družstva byla označována jako sdružení osob „potřebujících byt nebo byt hledajících.“<sup>70</sup> Jejich účelem byla především výstavba levného bydlení. Staví se jednak dělnické rodinné domy, které se po dokončení stavby převádí do vlastnictví jejich uživatelům a bytové budovy, s nimiž je po dostavbě naloženo tak, že sice zůstávají ve vlastnictví bytových družstev, ale ta je pronajímají svým členům bez vlastního zisku na základě principu obecné prospěšnosti.<sup>71</sup>

Sociální potíže se hromadí a města nezvládají množství přicházejících dělníků, a tak se podporuje výstavba levného bydlení ze strany státu formou daňových úlev a uzákoňují se bytové podmínky.

Zákon o výhodách pro nové stavby s byty dělnickými osvobozuje od domovní daně na 24 let budovy s novými, lacinými a zdravotně nezávadnými byty pro dělníky, které postavily obce, obecně prospěšné spolky, stavební družstva dělníků nebo zaměstnavatel svým zaměstnancům. Zákon mimo jiné určoval maximální výši nájemného a minimální obytnou plochu.<sup>72</sup> Tento zákon č. 37/1892 ř. z., střídá roku 1902 zák. č. 144/1902 ř. z., o úlevách pro domy

---

<sup>66</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C. H. Beck, 2016, s. 95

<sup>67</sup> Družstva byla zakládána i dříve na základě spolkového patentu č. 253/1852 ř. z. (viz: JAKUBEC, I., JINDRA, Z., *Hospodářský vzestup českých zemí od poloviny 18. století do konce monarchie*. Charles university in Prague: Karolinum Press, 2015, s. 66)

<sup>68</sup> BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 2507

<sup>69</sup> BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 2507

<sup>70</sup> NĚMCOVÁ, L., a kol. *Výbrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha, 2001, s. 61

<sup>71</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017., s. 1

<sup>72</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. V Praze: C. H. Beck, 2009, s. 4

se zdravými a lacinými byty dělnickými, který definuje dělnictvo, přináší jednodušší podmínky pro získání daňových výhod a umožňuje jejich získání i dalším stavbám jako nově vznikajícím rodinným domům nebo noclehárnám.

Daňové úlevy však neřešily problém se získáním hypotečního úvěru, proto se na začátku 20. století zřídily fondy k poskytnutí úvěrové pomoci stanoveným subjektům a s jejich pomocí vzniklo přes 3 a půl tisíce družstevních bytů. Opatření této doby vedla k rozkvětu bytového družstevnictví. Po devastaci, kterou způsobila 1. světová válka, se opět stát snažil o oživení stavebního ruchu a k rozkvětu bytového družstevnictví tak dochází i v meziválečném období, kdy se vystavuje přes 130 tisíc bytů.<sup>73</sup>

### 3.3 Bytové družstevnictví po 2. světové válce

Především na území pohraničí velké množství bytových družstev zaniklo. Další bytová družstva, která nezanikla během období okupace, přivedla k zániku milionová daň v roce 1945. Ve jménu této daně měla bytová družstva vrátit peníze, které za dobu 2. sv. v. získala z nájemného a nevložit do oprav. To činilo milionové částky a některá družstva tak přivedlo do insolvence vedoucí k jejich zániku.<sup>74</sup>

Bydlení je koncipováno jako sociální služba zajišťovaná státem a bytová družstva jsou soukromými subjekty, což vedlo k postupným zásahům státu do bytového družstevnictví. V roce 1953 dochází k znehodnocení členských podílů měnovou reformou a o rok později dochází k úplnému zastavení družstevní výstavby. Stát také neekonomicky reguluje nájemné a finanční potíže, které družstvům vznikají, řeší finančním příspěvkem, kterým kompenzuje rozdíl mezi výnosy a náklady bytového družstva, a to na základě nařízení vlády č. 40/1954 Sb., o podpoře na úhradu provozních nákladů bytových družstev. Ingerence státu se projevovala také zprvu státním dozorem, vedoucím až k přidělování družstevních bytů národním výborem, kterému postupem času a postupně přijímanou legislativou také narůstaly pravomoci. Zatímco ze začátku mohl národní výbor svým rozhodnutím přidělit byt jedině členovi družstva, který měl zároveň zcela splacený závodní podíl, právní úprava v druhé polovině 50. let již

---

<sup>73</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. V Praze: C. H. Beck, 2009, s. 4

<sup>74</sup> NĚMCOVÁ, L. *Vybrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, 2001, s. 62

majetkové plnění nevyžaduje a umožňuje byt přidělit i nečlenovi.<sup>75</sup>

„Celkově lze padesátá léta v bytovém družstevnictví označit za nejnepříznivější období vedle obou světových válek.“<sup>76</sup>

V 50. letech se na základě zákona č. 110/1950 Sb., o organisaci bytového majetku a o Fondu bytového hospodářství, musí bytová družstva sloučit podle okresu do jednotlivých okresních bytových družstev (OBD), která jsou poté zákonem č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích přejmenována na lidová bytová družstva (LBD). Lidovými bytovými družstvy jsou tak ta, která vznikla do této doby.<sup>77</sup>

### 3.4 Družstevní komplexní bytová výstavba

Bytů je, stejně jako v začátcích družstevnictví, stále nedostatek a jako nejjednodušším a nejekonomičtějším řešením se nakonec ukázalo zapojení samotného obyvatelstva. Zahajuje se družstevní komplexní bytová výstavba (dále jen „DKBV“) s plánem postavit (za něco málo přes 10 let v rámci DKBV, státní, soukromé a jiné výstavby) přes milion bytů<sup>78</sup> a zřizuje se nový typ družstva – stavební bytové družstvo (dále jen „SBD“). Tato družstva měla odlišné podmínky činnosti a hospodaření, než dřívější LBD. Stát ekonomicky velice štedře podpořil výhodnost a atraktivitu družstevní bytové výstavby, zejména díky nenávratnému finančnímu prostředku od státu a dlouhodobému výhodnému úvěru,<sup>79</sup> ale také například dalšími státními úlevami v oblasti daní nebo nápomocí v zajištění stavebních pozemků či vybudováním základního technického vybavení objektu za součinnosti SBD. Samozřejmě i samotní lidé se podíleli na výstavbě bytů – svojí účastí v SBD. V případě dodavatelské výstavby se člen podílel pouze finančně a při svépomocné výstavbě mohl člen zároveň určitou část svého plnění odpracovat, přičemž zpravidla po kolaudaci budovy se uskutečnilo finanční vypořádání, kdy součet finančních příspěvků, úvěrů a majetkových účastí členů v SBD se musel rovnat celkovým stavebním nákladům na vystavění domu.

Zároveň však postupně docházelo k velkému zásahu do družstevní samosprávy, když fakticky činnost a hospodaření těchto družstev byla podřízena

<sup>75</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017, s. 4

<sup>76</sup> VÁVROVÁ, V. Stručná historie českého družstevnictví. in: Němcová, L. *Výbrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, s. 36

<sup>77</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017, s. 4-5

<sup>78</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 9

<sup>79</sup> NĚMCOVÁ, L. *Výbrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, 2001, s. 63

centrálnímu plánování. Nejdříve řízení SBD patřilo do pravomoci národních výborů, později přešlo na Ústřední radu družstev, poté jednotlivá SBD podléhala řízení krajským výborům daného svazu. Tyto svazy přitom měly nejen organizační pravomoci nad těmito družstvy, ale vytvářely také kritéria pro žadatele na byt.<sup>80</sup>

Jak jsem výše nastínila, politika centrálního plánování se dotkla i bytových družstev. Mezi negativními důsledky tohoto způsobu řízení družstev mohly být například zvýšená administrativní zátěž, nebo že docházelo k nedostatku bytové výstavby na určitých místech. Dále se do funkcí (orgánů) svazů a družstev obsazovali lidé na základě sympatií k politickému vedení země. Základní vztah mezi členem a družstvem ustoupil do pozadí, na úkor velkého slučování bytových družstev. Celkově by se dalo mluvit o omezení autonomie bytových družstev a jejich členů. Jistou výhodou, naproti těmto negativním následkům, byla alespoň vyšší odbornost řízení těchto družstev.

V návaznosti na tyto události se začala rozvíjet v tomto období svépomocná výstavba bytů v místech, kde byl vyšší zájem o bydlení oproti centrálním plánům, které nemohly účinně reflektovat lokální bytové potřeby, ať už se jednalo o počet bytů či jejich kvalitu. Začala vznikat tedy nová družstva zajišťující výstavbu rodinných domů, garáží atd.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017. s. 8-11

<sup>81</sup> NĚMCOVÁ, L. *Vybrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, 2001, s. 64



## 4 Bytové družstevnictví

### 4.1 Bytové spoluvlastnictví vs. bytové družstevnictví

Ač může být rozdíl mezi pojmy bytové spoluvlastnictví a bytové družstevnictví zřejmý, přesto jsem se setkala s tím, že se mohou někomu plést. Proto bych ze začátku ráda objasnila rozdíl mezi těmito pojmy.

Bytové spoluvlastnictví je pojmem poměrně novým, který se objevuje s přijetím nového občanského zákoníku.<sup>82</sup> Pojem to však není zcela šťastně zvolený, neboť může evokovat, že se jedná o podílové spoluvlastnictví – k bytu nebo nebytovému prostoru, nebo že je upraveno pouze vlastnictví bytu, nikoliv už nebytového prostoru. Takový závěr je však mylný.<sup>83</sup>

Původní zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „ZoVB“), který byl NOZ zrušen, hovořil o vlastnictví bytů. NOZ však klade větší důraz na spoluvlastnictví domu a používá termín bytové spoluvlastnictví.<sup>84</sup>

Bytové spoluvlastnictví neboli spoluvlastnictví vlastníků jednotek k nemovité věci, je zvláštním druhem spoluvlastnictví,<sup>85</sup> má atributy vlastnictví i atributy podílového spoluvlastnictví a je vlastnictvím jednotky v domě, kde jsou nejméně dva byty.<sup>86</sup>

### 4.2 Bytové družstvo

„§ 727 (1) Bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.“

V návaznosti na definici družstva, jakožto společenství neuzavřeného počtu ať už fyzických nebo právnických osob, je i bytové družstvo společenstvím zajišťujícím potřeby svých členů. Bytové družstvo konkrétně zajišťuje potřeby bytové.

### 4.3 Podnikání bytového družstva

„§ 727 (2) Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.“

---

<sup>82</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014., s. 13

<sup>83</sup> DVOŘÁK, T. *O zákonných restrikcích při převodech bytů a nebytových prostorů jako právně samostatných nemovitých věcí podle zákona č. 72/1994 Sb.* Právní fórum. 2012, roč. 9, č. 7, s. 294.

<sup>84</sup> <https://www.epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-92135.html>

<sup>85</sup> KINDL, M.; ROZEHNAL, A. a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2019., s. 763

<sup>86</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, s. 13

(3) *Bytové družstvo může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavců 1 a 2 pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.*“

Jinými činnostmi družstev jsou především ty zahrnuté do živnosti volné, např. realitní činnost, vedení účetnictví, správa a údržba nemovitostí.<sup>87</sup> Samozřejmě i bytové družstvo, jakožto právnická osoba musí mít v případě podnikání živnostenské oprávnění.

#### 4.3.1 Elektronická evidence tržeb

Ohledně činnosti bytových družstev může vyvstat aktuální otázka, zda bude podléhat elektronické evidenci tržeb (dále „EET“) ve 3. vlně podle zákona č. 112/2016 Sb., o evidenci tržeb (dále „ZET“). Odpovědi se různí.

Zprvu je třeba říci, že EET podléhají platby, které jsou přijaty v hotovosti, směnkou či šekem a obdobnou formou, takže platby kartou nebo prováděné například bankovním převodem EET nepodléhají.<sup>88</sup> Dále z plateb v hotovosti a platební kartou nebudou EET podléhat tržby přijímané ojedinele.<sup>89</sup> Ojedinelou platbou může být například náhrada způsobené škody.

Bytová družstva obvykle přijímají platby jako je nájemné nebo administrativní poplatky jako je poplatek za převod členství či povolení stavebních úprav.

Dle nařízení Evropského parlamentu a rady (ES) č. 1893/2006 ze dne 20. prosince 2006 (dále „nařízení ES“), které zavádí statistickou klasifikaci ekonomických činností - NACE Rev. 2., lze takové platby zařadit do ekonomických činností v oblasti nemovitostí, konkrétně NACE 68.20 - pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí, případně dle 68.32 – správa nemovitostí na základě honoráře nebo smlouvy, odpovídající i činnosti podle § 727 odst. 2 ZOK.<sup>90</sup> A podle ZET tržby eviduje poplatník daně z příjmů,<sup>91</sup> kterým je mj. právnická osoba.<sup>92</sup>

Protože dle nařízení ES bude činnost bytových družstev ekonomickou činností, tržby bytového družstva nejsou v § 12 ZET vyloučené a ZET navazuje

<sup>87</sup> KURKOVÁ, K. *Bytová družstva a právní úprava od 1. 1. 2014*. Účetnictví v praxi. 2014, roč. 18, č. 6, s. 32

<sup>88</sup> § 5 ZET

<sup>89</sup> § 6 ZET

<sup>90</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN-CS/TXT/?uri=CELEX:32006R1893&from=EN>

<sup>91</sup> § 3 ZET

<sup>92</sup> § 17 odst. 1 písm. a) Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (dále jen „ZDP“).

na zákon o daních z příjmů, dle kterého příjmy bytového družstva jsou předmětem daně z příjmů,<sup>93</sup> lze dovodit, že se bude EET vztahovat i na bytová družstva.

Účelem bytových družstev však není podnikání a například v návrhu, který byl v návaznosti na rozsudek ÚS<sup>94</sup> zamítnut, se původně v § 3 objevila podmínka, že je subjektem evidence tržeb registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty.<sup>95</sup>

Finanční správa již v roce 2004 řešila aplikaci zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty u bytových družstev a dospěla k závěru, že zajišťování bytových potřeb členům - fyzickým osobám (pronájem bytu, správa společných částí domu nebo převod družstevního bytu) není ekonomickou činností. Ekonomickou činností je však pronájem nebytových prostor a účtování administrativních poplatků (za povolení podnájmu nebo za zpracování smlouvy o převodu členského podílu).<sup>96</sup>

Proto se domnívám, že je ještě nevyřešenou otázkou, zda bude podléhat EET nájemné za družstevní byt, ovšem pro administrativní a jiné poplatky jiné řešení než evidovat nevidím.

Původním datem přijetí novelizace ZET byl 1. březen 2018, ale prozatím se čeká na přijetí změny zákona o EET. Tato změna má zohlednit dopady na nejmenší podnikatele a do jejího přijetí Ústavní soud odstartování zbylých vln zastavil.<sup>97</sup>

I v případě, že by tržby bytových družstev nakonec podléhaly EET, nabízí se jednoduché řešení - neumožňovat platby v hotovosti.

#### 4.3.2 Vyjádření ministerstva financí

Z důvodu, že se této problematice literatura zatím nevěnuje, rozhodla jsem se s dotazem obrátit na ministerstvo financí, z něhož mi před odevzdáním práce přišla odpověď.

Z odpovědi tak vyčítám, že evidovat se bude pouze tržba z činnosti, která je podnikáním a činěna v hotovosti a obdobným způsobem. Družstvo je zakládáno za účelem zajišťování potřeb svých členů a tato činnost není podnikáním ve smyslu § 420 NOZ, proto se tržby, jichž je dosaženo s tímto účelem, evidovat nebudou. Zda je osoba zapsána v obchodním rejstříku, není pro účely ZET

<sup>93</sup> § 19 odst. 1 písm. c) ZDP, který zároveň u družstevních bytů nájemné a úhrady za plnění poskytované s užíváním osvobozuje od daně z příjmů.

<sup>94</sup> Nález ÚS, sp. zn. Pl. ÚS 26/16, z 12. 12. 2017, vyhlášený pod č. 8/2018 Sb.

<sup>95</sup> <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=41&CT1=0>

<sup>96</sup> <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty/informace-stanoviska-a-sdeleni/dph-u-sc-pri-prvodu-a-naj-ne-a-byt-druz/uplatnovani-dph-u-bytovych-druzstev-1643>

<sup>97</sup> Nález ÚS, sp. zn. Pl. ÚS 26/16, z 12. 12. 2017, vyhlášený pod č. 8/2018 Sb.

rozhodující. Stejně jako nájem družstevního bytu, ani administrativní poplatky nerealizuje družstvo za účelem zisku, proto ani poplatky přijímané v hotovosti zpravidla nebudou podléhat EET. Stejný závěr se uplatní i pro odměnu za zajišťování správy domu pro vlastníky jednotek v domě, pokud je cena odměny pouze nákladová, tedy opět bez zisku.

Platbou, kterou by tak bytové družstvo muselo evidovat je například nájemné z nebytových prostor, které jsou ve vlastnictví družstva, nejsou však pronajímány členům, zároveň musí být opět splněna podmínka § 5 ZET.

Pro posuzování je důležité, k jakému účelu výkon směřuje, nikoliv dosažení zisku. Ministerstvo financí však nepodává závazný výklad k aplikaci právních předpisů, proto je možné, i když nepravděpodobné, že praxe se od tohoto závěru odkloní.<sup>98</sup>

Předmět podnikání nebo činnosti bytového družstva je jednou z obligatorních náležitostí stanov.<sup>99</sup>

#### 4.4 Stanovy bytového družstva

Právo soukromé jakožto dispozitivní přenechává většinu úpravy vztahů na samotných stranách vztahů, a tak si i každé družstvo může upravit práva a povinnosti svých členů ve stanovách.

##### 4.4.1 Náležitosti stanov

Rozlišujeme náležitosti obligatorní (povinně uvedené) a fakultativní (uvedené nepovinně).

###### 4.4.1.1 Obligatorní náležitosti stanov

Obligatorními náležitostmi stanov bytového družstva jsou:<sup>100</sup>

- ✓ firma družstva
- ✓ sídlo
- ✓ předmět podnikání nebo činnosti
- ✓ výše základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu (zároveň jeho výše a způsob a lhůta splacení celé výše základního členského vkladu podle § 563, odst. 3 ZOK)
- ✓ způsob a lhůta jejich splacení přístupujícím členem

<sup>98</sup> odpověď ministerstva financí na dotaz (dopis č. j. MF-8171/2019/73-3)

<sup>99</sup> § 553 písm. b) ZOK

<sup>100</sup> § 731 odst. 1 ZOK

- ✓ způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování
- ✓ počet členů představenstva a kontrolní komise a délka jejich funkčního období,
- ✓ uvedení prvních členů statutárního orgánu
- ✓ podmínky vzniku členství v družstvu
- ✓ práva a povinnosti člena družstva a družstva
  - podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a
  - podrobnější úprava práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu. Tato práva a povinnosti se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu.

#### 4.4.1.2 Fakultativní náležitosti stanov

Ve stanovách lze určit to, zda bude působnost členské schůze plnit shromáždění delegátů a zda budou voleni i náhradníci delegátů, dále je na úpravě stanov, zda družstvo podmíní či zakáže členství právnických osob, zda se vyloučí možnost spoluvlastnictví družstevního podílu nebo jeho zastavení.<sup>101</sup>

#### 4.4.2 Změna stanov

Jak bylo řečeno výše u orgánů (bytových) družstev, změna stanov je v rukou členské schůze a změna stanov tak úzce souvisí s usnášením členské schůze. Usnesení, kterým se mění stanovy, se osvědčí veřejnou listinou,<sup>102</sup> tedy je potřeba účasti notáře.

Změny různých náležitostí stanov mají také různé podmínky.

O určitých změnách stanov dokonce nemusí ani rozhodovat členská schůze, konkrétně když ke změně stanov dojde na základě právní skutečnosti. Například změní-li se právní úprava či název ulice,<sup>103</sup> v níž má družstvo sídlo. Představenstvo tak bez schválení členské schůze vyhotoví úplné znění stanov a založí ho do sbírky listin nebo navrhne změnu zápisu.<sup>104</sup>

<sup>101</sup> § 669 odst. 1 ZOK § 699 ZOK § 735 odst. 1 ZOK § 597 ZOK § 32 odst. 3 ZOK

<sup>102</sup> § 659 odst. 2 písm. a) ZOK

<sup>103</sup> ten však není nutné do stanov družstva uvádět dle § 136 odst. 2 NOZ

<sup>104</sup> ČÁP, Z., ČÁP, J., MACHALA, M. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha:

Jak bylo též řečeno v Usnášeníschopnosti členské schůze, k přijetí změny stanov postačí obvykle většina hlasů přítomných členů,<sup>105</sup> kdy u záležitostí vymezených v § 650 odst. 2 ZOK je potřeba přítomnosti 2/3 všech členů.<sup>106</sup>

Přísnější novinkou v bytových družstvech je potřeba souhlasu všech členů družstva, kteří mají uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt nebo mají na její uzavření dle stávajícího znění stanov právo.<sup>107</sup> To se týká záležitostí v § 731 odst. 1 písm. a) a b) ZOK – práva na uzavření nájemní smlouvy na družstevní byt a úpravy práv a povinností s uzavřením takové smlouvy či s užíváním družstevního bytu souvisejících. „*Důvodem předepsaného postupu je nepochybně ochrana členů, do jejichž práv se takovým rozhodnutím zasahuje, před tím, aby poté, co se stali členy bytového družstva, nedošlo ke změně podmínek, za kterých jim vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a podmínek pro jeho užívání, způsobem, který pro ně není přijatelný.*“<sup>108</sup>

Zákon však již nerozvádí, jak má být souhlas udělen, zda písemně s úředně ověřeným podpisem, dokonce nestanoví ani, že by měl být souhlas udělen na členské schůzi. Proto by mělo být možné souhlas udělit jakýmkoliv právně relevantním způsobem a dokonce i předem, pokud se neúčastní členské schůze.<sup>109</sup> Přesto mnoho notářů vyžadovalo při změně stanov vyjádření souhlasu přímo na členské schůzi.<sup>110</sup>

#### 4.4.3 Přízpůsobení stanov bytového družstva ZOK

Poměrně diskutovanou otázkou ohledně stanov je povinnost jejich přizpůsobení úpravě ZOK. Přesto, že bytová družstva, jakož i všechny obchodní korporace, měla své stanovy přizpůsobit do poloviny roku 2014, stále se najdou korporace, které tak ještě nečinily. Právě během přizpůsobování vyvstala otázka, kdy je zapotřebí souhlasu všech členů družstva s uzavřenou nájemní smlouvou či s právem na její uzavření.

Mohou se najít členové, kteří mají odlišný názor či tací, kteří se k věci byt jen nevyjádří a není možné stanovy změnit. Nehledě na to, jaký problém může

---

Wolters Kluwer, 2016, s. 99

<sup>105</sup> § 645 ZOK

<sup>106</sup> § 646 ZOK

<sup>107</sup> § 731 odst. 2 ZOK

<sup>108</sup> ŠTENGLOVÁ, I. Souhlas všech společníků či členů – co tím zákon myslí?. Právní rozhledy 2015, roč., s. 206

<sup>109</sup> tamtéž (č. 108), s. 206-7

<sup>110</sup> BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) - aktuální otázky. Srovnávací komentář.* Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 9

vyvolat například úmrtí člena a čekání na vypořádání dědictví. Problém, který při nepřizpůsobení může nastat, je až zrušení a likvidace družstva. Pokud totiž družstvo stanovy nepřizpůsobilo úpravě ZOK a nedoručilo je do sbírky listin do 30. 6. 2014, může ho k tomu vyzvat rejstříkový soud, který zároveň s výzvou poskytne ke splnění ještě dodatečnou přiměřenou lhůtu. Dojde-li k marnému uplynutí této lhůty, soud rozhodne o zrušení družstva s likvidací (na základě návrhu rejstříkového soudu nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem).<sup>111</sup>

Proto může být aktuální otázkou, zda je nutný souhlas všech členů při jakémkoliv přizpůsobení stanov.

Této problematice se věnuje odborná literatura<sup>112</sup> a dochází k tomu, že jedná-li se skutečně o změnu dosavadních pravidel ve stanovách, bude třeba souhlasu všech osob.<sup>113</sup> Jsou však dva případy, kdy souhlasu nebude třeba. Prvním je případ, kdy už družstvo požadované náležitosti ve stanovách má a druhým je případ, kdy takové náležitosti nemá družstvo začleněno ve stanovách, ale v praxi byla stejná pravidla užívána – nejedná se tak o věcnou změnu stanov, ale o formální zachycení práv a povinností. K přijetí stanov ve zmíněných dvou případech dojde přijetím usnesení většiny přítomných nebo většiny ze 2/3 členů.<sup>114</sup>

#### 4.5 OPT-IN

Odst. 4 a 5 § 777 ZOK. Družstva vzniklá do konce roku 2013 se mohla rozhodnout, jakou právní úpravu poměrů si do konce roku 2015 vyberou. Buď si bytové družstvo změnilo stanovy, zapsalo změnu do obchodního rejstříku a řídí se jen stanovami a ZOK bez možnosti použít ObchZ na věci neupravené (tzv. OPT-IN). Nebo na možnost změny do stanovené lhůty bytové družstvo nezareagovalo a ve věcech, které neodporují stanovám a ZOK se nenávratně použijí navíc ustanovení ObchZ upravující práva a povinnosti členů.<sup>115</sup>

---

<sup>111</sup> KURKOVÁ, K. *Bytová družstva a právní úprava od 1. 1. 2014*. Účetnictví v praxi. 2014, roč. 18, č. 6, s. 32

<sup>112</sup> BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) - aktuální otázky*. Srovnávací komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2018

<sup>113</sup> Uvedených v § 731 odst. 2 ZOK

<sup>114</sup> BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) - aktuální otázky*. Srovnávací komentář, s. 9-10

<sup>115</sup> KURKOVÁ, K. *Bytová družstva a právní úprava od 1. 1. 2014*. Účetnictví v praxi. 2014, roč. 18, č. 6, s. 32

## 5 Družstevní podíl

Další změnou, kterou ZOK v oblasti úpravy družstev přinesl, je změna názvu podílu a jeho specifik. Dřívější členský podíl, nebo také používané spojení členská práva a povinnosti je souhrnně nahrazeno pojmem družstevní podíl, který získává i legální definici v § 595 odst. 1 ZOK: „*Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.*“

Nově se převádí, či přechází členství v družstvu jako celek – podstata majetková i nemajetková. Dříve mnoho členů bytových družstev pro jistotu uvádělo, že s právy a povinnostmi zároveň převádí právo k nájmu. To už pojem družstevní podíl obnáší (je-li nájem družstevního bytu s tímto družstevním podílem spojen<sup>116</sup>).<sup>117</sup>

### 5.1 Převod

Často se můžeme setkat s inzerátem, ve kterém někdo “prodává svůj družstevní byt.” To je však daleko od pravdy a správně chce inzerující převést svůj družstevní podíl v bytovém družstvu. Nezmění se tak vlastník bytu, ale vlastník družstevního podílu.

Převod je derivativním způsobem nabytí vlastnického práva – převáděná věc je tedy už ve vlastnictví jiné osoby a na základě shodné vůle obou stran se vlastnictví převede z dosavadního vlastníka na nového - nabyvatele.<sup>118</sup> Družstevní podíl se převádí smlouvou darovací, kupní nebo směnnou.<sup>119</sup>

V obecné úpravě družstev je umožněno, aby stanovy družstva převod podílu zakázaly, a převod podílu na nečlena je potom zakázán rovnou zákonem s možností takový převod povolit. Zároveň je umožněno, aby si družstvo ve svých stanovách upravilo, že k převodu je potřeba získat souhlas představenstva.<sup>120</sup>

Speciální úprava bytových družstev zákaz či omezení převoditelnosti podílu neumožňuje. Není tak možné podmínit převod ani vyžadovaným souhlasem. Je však třeba dbát na to, aby osoba, na kterou bude družstevní podíl

---

<sup>116</sup> ČÁP, J. *Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám*. Rekodifikace a praxe. 2013, roč. 1, č. 10, s. 8

<sup>117</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, s. 170

<sup>118</sup> SPÁČIL, J. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře., s. 330.

<sup>119</sup> ŠTENGLOVÁ, I., DĚDIČ, J., M. TOMSA, M. *Základy obchodního práva: vysokoškolská učebnice*. Praha: Leges, 2014, s. 366

<sup>120</sup> § 599 - 600 ZOK



převeden, splňovala podmínky dané stanovami pro přijetí za člena bytového družstva.<sup>121</sup>

Vedle převodu nájmu (nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu) a všech souvisejících práv a povinností jsou převáděny současně i dluhy převodce vůči družstvu i dluhy družstva vůči převodci. Za případné dluhy převodce ze zákona ručí. A až v den doručení družstvu účinné smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají právní účinky převodu i vůči družstvu.<sup>122</sup>

### 5.1.1 Forma převodu

K tomu, zda musí být dohoda o převodu družstevního podílu obligatorně písemná, se za účinnosti předešlé právní úpravy vyjádřil Nejvyšší soud. Ve svém rozsudku dochází soud k závěru, že písemnou formu mít nemusí a jestliže ji nemá, musí dosavadní člen skutečnost převodu oznámit bytovému družstvu a nabyvatel zároveň vysloví souhlas s převodem písemně. Je-li uzavřena ústní dohoda platná, účinnou ve vztahu k družstvu se stává po oznámení.<sup>123</sup> Doručení prohlášení převodce a nabyvatele má stejné účinky jako doručení smlouvy.<sup>124</sup>

## 5.2 Přejed

Na rozdíl od převodu se u přechodu vůle stran převést vlastnictví nepředpokládá. K přechodu totiž dochází na základě právní události – smrti nebo zániku člena. U fyzické osoby tak v případě úmrtí nebo prohlášení za mrtvého přechází podíl na dědice a u právnické osoby, která zanikla, přejde podíl na právního nástupce se souhlasem představenstva. Opět je speciální úprava bytových družstev pro členy příznivější neboť není možné přechod stanovami vyloučit nebo omezit.<sup>125</sup>

Na základě zásady univerzální sukcese se dědic stane členem družstva a původní nájem nezanikne, není tak potřeba uzavřít novou nájemní smlouvu. Ze stejného důvodu zákon neupravuje přechod dluhů, neboť dědic dědí s aktivy i veškerá pasiva.<sup>126</sup>

---

<sup>121</sup> Typicky to, že si družstvo ve stanovách vyloučí možnost členství PO, § 735 odst. 1 ZOK

<sup>122</sup> § 736 odst. 2, §601 odst. 1 a 2 ZOK

<sup>123</sup> Rozsudek NSS, 29 Odo 225/2001, z 3. 1. 2001, pod sp. zn. 18 C 297/96

<sup>124</sup> § 601 odst. 2 ZOK

<sup>125</sup> ŠTENGLOVÁ, I., DĚDIČ, J., TOMSA, M. *Základy obchodního práva: vysokoškolská učebnice*. Praha: Leges, 2014. Student (Leges). s. 368

<sup>126</sup> NOVOTNÝ, M. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2016, s. 335

Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, je zákonem pevně dané, že družstevní podíl přejde na pozůstalého manžela a ten se poté vypořádá s ostatními.<sup>127</sup>

### 5.2.1 Vypořádací podíl

Pokud dědic členem družstva být nechce, může do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí své členství vypovědět. Získá tak právo na vypořádací podíl.<sup>128</sup> Do styku s vypořádacím podílem se však nemusí dostat jen dědic.

Je to částka, kterou dostane také člen vystupující jednostranně nebo na základě dohody.<sup>129</sup> A právo na vypořádací podíl je také jediným majetkovým právem, které mohou uplatnit nebydlící členové.<sup>130</sup> Vypořádací podíl mohou určit stanovy a zákon potom upravuje omezení, jaká může být minimální částka. Dle zákona tato částka musí být vyšší než částka vyjadřující splněnou vkladovou povinnost člena a v případě, že jeho výši stanovy neupraví, bude vypořádací podíl ve výši splněného členského vkladu.<sup>131</sup> Taková částka však může být a pravděpodobně i bude nižší, než za kolik by člověk mohl družstevní podíl prodat.

K tomu se vyjádřil v loňském roce Nejvyšší soud a rozhodl, že bytové družstvo musí pro stanovení výše vypořádacího podílu přihlédnout k tržní hodnotě družstevního podílu a nečinit mezi těmito částkami neodůvodněné rozdíly.<sup>132</sup>

A vyjadřuje se k tomu i návrh pozměňovacího zákona, který by měl novelizovat ZOK. Zákonodárce shledává jako nespravedlivé kogentní ustanovení odst. 1 § 748, které vede na jedné straně k tomu, že je vypořádací podíl nespravedlivě nižší než je tržní hodnota družstevního podílu a tím poškozují člena, ale na druhé straně také k tomu, že v určitých oblastech republiky je tomu přesně naopak a jsou poškozována družstva. Družstva totiž v těchto oblastech podle zákona musí vyplatit vystupujícím členům částku, která je však vyšší než hodnota bytu, má-li vůbec nějakou.

Připravovaná novela směřuje k větší spravedlnosti pro obě strany a nový § 748 ZOK by měl znít takto:

*„(1) Vypořádací podíl člena bytového družstva určí stanovy, musí však*

---

<sup>127</sup> § 737 odst. 2 ZOK

<sup>128</sup> ŠTENGLOVÁ, I., DĚDIČ, J., TOMSA, M. *Základy obchodního práva: vysokoškolská učebnice*. Praha: Leges, 2014, s. 368

<sup>129</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017, s. 113

<sup>130</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017, s. 142

<sup>131</sup> § 748 ZOK

<sup>132</sup> Rozsudek NSS z 29.03.2018, 27 Cdo 5168/2017

vždy odpovídat spravedlivému uspořádání vztahů mezi členem a bytovým družstvem.

(2) Neurčí-li stanovy jinak, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu. Liší-li se však významně ke dni zániku účasti člena v bytovém družstvu reálná hodnota družstevního podílu od výše splněného členského vkladu, odpovídá výše vypořádacího podílu reálné hodnotě družstevního podílu.<sup>133</sup>

Plánované určování vypořádacího podílu je tak dle mého názoru jediná spravedlivá cesta. I když, napadá mě, zda by navrhované určení vypořádacího podílu nemohlo vést k tomu, že by členové z družstva jednostranně vystupovali, pokud by nemohli nalézt zájemce o družstevní podíl.

## 5.3 Zdanění

### 5.3.1 Daň z nabytí nemovitých věcí

Tato daň se platí pouze v případech, kdy dojde k úplatnému převodu vlastnického práva. Dřívější úprava nazývala tuto daň jako daň z převodu nemovitosti a hradil ji oproti dnešní úpravě prodávající. Dnes ji platí kupující a je ve výši 4% z kupní ceny nemovitosti.<sup>134</sup> Ovšem při převodu (nebo přechodu<sup>135</sup>) družstevního podílu vlastníkem nemovitosti zůstává stále družstvo, proto se tato daň platit nebude.

### 5.3.2 Daň z nemovitosti

I když by se mohlo zdát, že člen bytového družstva je ve vztahu ke svému družstevnímu bytu od placení této daně také osvobozen, opak je pravdou. I když plátcem této daně je vlastník nemovitosti – tedy družstvo, tuto daň nakonec zaplatí nájemci družstevních bytů, co by součást nájmu.<sup>136</sup>

### 5.3.3 Daň z příjmů

Dani z příjmů podléhá i příjem z prodeje družstevního podílu dle § 10 odst. 1 písm c) zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Ovšem zákon upravuje výjimku, a to, že pokud družstevní podíl vlastní člen déle

<sup>133</sup> [http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=207&CT1=0\\_](http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=207&CT1=0_), s. 67

<sup>134</sup> § 1 odst. 1, § 2 odst. 1, § 26 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

<sup>135</sup> Zde by však nedošlo ani k nabytí vlastnického práva úplatně

<sup>136</sup> <https://www.remaxpro.cz/druzstevni-byt-dane/>

než 5 let, je příjem z jeho případného prodeje osvobozen.<sup>137</sup> Pokud tato podmínka splněná není, nebo příjem z prodeje přesáhne 5 000 000,- Kč, je nutné podat daňové přiznání, obdobně jako v případě prodeje bytu v osobním vlastnictví a tento příjem zdanit.<sup>138</sup>

---

<sup>137</sup> § 4 odst. 1 písm. s) ZDP

<sup>138</sup> <https://www.remaxpro.cz/druzstevni-byt-dane>

## 6 Družstevní byt

Družstevní byt má svou legální definici v § 729 ZOK. Z tohoto ustanovení vyplývá, že zákon dále označuje jako družstevní byt i nebytový prostor. Dále nám z definice plyne, že aby byl byt bytem družstevním, je potřeba kumulativního splnění tří podmínek

1. Byt nebo budova, v níž se byt nachází, je ve (spoluvlastnictví) družstva nebo má k nemovitosti alespoň právo odpovídající věcnému břemenu. Nestací, aby družstvo nemovitost pouze spravovalo, musí s ní mít právo disponovat.
2. Členovi je umožněno užívat byt za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu
3. Zároveň se člen nebo jeho předchůdce podílel členským vkladem na jeho vzniku.

Za splnění těchto podmínek je byt družstevní a vztahuje se na něj úprava družstevního bydlení. Řídí se tedy NOZ, nemá-li ZOK úpravu speciální a není-li upraveno jinak ve stanovách.

### 6.1 **Byty ve spoluvlastnictví 3. osoby**

Jedná se o kategorii družstevních bytů upravenou druhým odstavcem § 729 ZOK. Ten se věnuje případu, že má výstavba, ve které se družstevní byt (konkrétně družstevní nástavba nebo vestavba) nachází, jiného vlastníka. Jedná se o důležité ustanovení pro nájemce, kteří si ve většině případů byt postavili svépomocí v domě, který byl během výstavby ve vlastnictví státu, ale později byl v restituci navrácen původnímu vlastníkovi. K domům s těmito byty je zřízeno a v katastru nemovitostí zapsáno věcné břemeno, které lze zrušit pouze se souhlasem oprávněného nebo soudem za určitých okolností. (viz 1257 NOZ)<sup>139</sup>

### 6.2 **Byty pronajímané 3. osobě**

Samozřejmě je možné, aby BD poskytlo byt k užívání – do nájmu nečlenovi, potom by se jednalo o byt nájemní, s klasickým nájemním vztahem podle občanského zákoníku a jeho ustanovení o nájmu bytu. Pokud by takový nečlen byl zároveň zaměstnán jako vedoucí pracovník v družstvu, vznikl by

---

<sup>139</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges).

zvláštní služební byt. Bytové družstvo může za jednoznačně dohodnutých podmínek poskytnout těmto nečlenům užívání bezplatně.<sup>140</sup>

Na nájemce bytu ve vlastnictví bytového družstva se z důvodu jeho nečlenství nevztahují logicky ani stanovy bytového družstva – z nich plynoucí práva a povinnosti nájemce či platby náležitostí souvisejících s užíváním družstevního bytu. Ustanovení nájemní smlouvy požadující platby nebo plnění týkající se pouze členů by byla dle § 2239 NOZ považována za zakázané ujednání.<sup>141</sup>

V případě, že by se tak nerozlišovalo a byty ve vlastnictví družstva by byly byty družstevními i při jejich poskytnutí nečlenům a těm by se poskytovala práva plynoucí z nájmu družstevního bytu, setřel by se rozdíl mezi družstevními a nedružstevními byty. Bytové družstevnictví by tak ztratilo smysl.<sup>142</sup>

### 6.3 Nájem družstevního bytu

Budova jakož i byty v ní jsou ve (spolu)vlastnictví družstva. Člen je tak v bytě v postavení nájemce.

#### 6.3.1 Právní úprava

§ 741 ZOK – z něhož vyplývá, že se nájem družstevního bytu řídí ustanoveními upravujícími nájem bytu a nebytového prostoru obsažené v NOZ, pokud sám ZOK nemá úpravu speciální. § 2240 NOZ ještě podmiňuje aplikaci svých ustanovení neexistencí jiné úpravy jak ve zvláštním zákoně, tak ve stanovách. Avšak podmínky, za nichž lze uzavřít nájemní smlouvu, jakož i práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, o kterých § 2240 hovoří, jsou obligatorními náležitostmi stanov bytového družstva podle § 731 ZOK.

Tomuto tzv. zpětnému odkazu se věnují členové expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při jednání se zástupci Družstevní asociace ČR dne 10. 7. 2013. Shledávají v něm hlavní problém při posuzování vztahu právní úpravy NOZ a ZOK ohledně nájmu družstevního bytu.

Dospívají k tomu, že podmínky nájmu družstevního bytu se řídí primárně ZOK a stanovami a až subsidiárně se budou řídit NOZ. Také dochází k závěru, že z důvodu podmíněného použití budou ustanovení NOZ aplikována jako

<sup>140</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges), s. 172-173

<sup>141</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges), s. 21-22

<sup>142</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009., s. 31

dispozitivní normy.<sup>143</sup>

### 6.3.1.1 Kogentnost obecné úpravy nájmu bytu

Je možné ovšem na tento názor nahlížet i rozdílně a to, že jsou kogentní ustanovení NOZ upravující nájem bytu zavazující i pro nájem družstevního bytu. Kogentní ustanovení upravující nájem bytu se v zákoně objevují kvůli ochraně běžného nájemce, neboť je slabší stranou. Člen bytového družstva však takovou ochranu nepotřebuje, není totiž slabší stranou, ale fakticky společníkem bytového družstva, členem této korporace a na stanovách se spolupodílel a z toho důvodu by stanovy bytového družstva měly mít přednost i před kogentními ustanoveními NOZ.<sup>144</sup>

Ustanovení nájemní smlouvy nesmí být v rozporu se stanovami. Aplikační přednost v případě rozporu mají před nájemní smlouvou stanovy.<sup>145</sup>

### 6.3.2 Forma nájemní smlouvy

Podle obecných ustanovení k nájemní smlouvě v NOZ je vyžadována písemná forma nájemní smlouvy. Objevuje se i názor, že je možné její uzavření i konkludentně, protože nelze namítat její neplatnost pro nedostatek právní formy. Je považována za uzavřenou i v případě, že nájemce byt užívá v dobré víře alespoň tři roky. Naplnění dobré víry v tomto případě obnáší například placení nájmu uživatelem a jeho přijímání vlastníkem, naopak se s ní neztotožňuje vyjádřený nesouhlas vlastníka, aniž by dále činil nějaké kroky.<sup>146</sup>

### 6.3.3 Výhody plynoucí z nájmu družstevního bytu

Mohli bychom konstatovat, že nájem družstevního bytu je specifickou formou nájemního vztahu. Je potřeba odlišovat bytová družstva, kde si členové sami svým členským vkladem financovali bydlení, od jiných pronajímatelů. Byty jsou však ve vlastnictví družstva a proto je třeba přijmout opatření pro lepší zajištění práv členů.

---

<sup>143</sup> BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013.

<sup>144</sup> NOVOTNÝ, M. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony. s. 352

<sup>145</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges), s. 22

<sup>146</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges), s. 18-19

### 6.3.3.1 Nájemné

Zákonodárce ponechává označení “nájemné“ i pro družstevní byty, přestože tím není myšlena odměna za užívání cizí věci, jako je tomu u bytů nedružstevních.<sup>147</sup>

Nájemné družstevního bytu upravuje speciálně ZOK v § 744. Členové hradí tzv. nákladové nájemné: „*pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.*“<sup>148</sup>

Bytová družstva tak stále poskytují nájem na základě neziskového principu a obecné prospěšnosti, bez vlastního zisku.<sup>149</sup>

### 6.3.3.2 Doba neurčitá

Za splnění podmínek daných § 742 a 743, jako je například podmínka nebýt v prodlení s plněním svých povinností, vzniká členovi další právo spojené s členstvím. Tím je uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou.

### 6.3.4 Podnájem

Jelikož ZOK speciální úpravu týkající se podnájmu nemá, použijí se ustanovení NOZ od kterých je možné se odchýlit ve stanovách.<sup>150</sup>

Jak definuje právní slovník, „*podnájem bytu je zvláštní případ nájemního vztahu, na jehož základě nájemce bytu přenechává jinému -podnájemci -své nájemní právo k bytu (jeho části).*“<sup>151</sup> Je to vztah mezi nájemcem a podnájemcem a nevzniká zde žádný právní vztah mezi podnájemcem a pronajímatelem (bytovým družstvem).<sup>152</sup>

Z toho také plyne, že za řádné placení nájemného nadále odpovídá nájemce. Jak se vyjadřuje i judikát NS 28 Cdo 1723/2013, ze kterého vyplývá, že pronajímatel

<sup>147</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges), s. 179

<sup>148</sup> § 744 ZOK

<sup>149</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, s. 181

<sup>150</sup> Ve smyslu § 741 odst. 1 ZOK a § 2240 NOZ

<sup>151</sup> KORECKÁ, V. Podnájem bytu. In: HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky.

<sup>152</sup> KORECKÁ, V. Podnájem bytu. In: HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky.



(družstvo) by totiž neměl žádný nárok požadovat po podnájemci vydání bezdůvodného obohacení za užívání bytu, když vedle něj stojí nárok nájemce na plnění se smlouvy podnájemní.

#### **6.3.4.1 Souhlas bytového družstva s podnájemem**

Nevýhodou družstevního bydlení je možnost dát byt do podnájmu 3. osobě jen se souhlasem družstva. Žádost o souhlas musí být podána písemně. Stejně tak i souhlas se uděluje písemně, ledaže družstvo za měsíc od podání žádosti neodpoví. To je bráno jako fikce udělení souhlasu. Stanovami je také možné podnájem zcela zakázat, stejně tak je možné souhlas udělit ve stanovách předběžně. Souhlas však není třeba, pokud nájemce v bytě sám bydlí a poskytuje do podnájmu například jen jednu místnost.<sup>153</sup>

---

<sup>153</sup> § 2275, § 2274 NOZ

## 7 Převod družstevního bytu do vlastnictví člena

### 7.1 Výhody a nevýhody družstevního bydlení

Myslím si, že před tím, než se člověk rozhodne usilovat o převádění družstevního bytu do osobního vlastnictví, je třeba si nejprve uvědomit, jaké důvody ho k tomu vedou, zda je osobní vlastnictví se vším všudy skutečně tím, o co taková osoba usiluje. Samozřejmě shrnutí výhod a nevýhod také může vést k tomu, že i někdo, kdo by umožnění převodů na členské schůzi odmítal, svůj názor změnil. Což je vlastně cílem toho, kdo by o umožnění převodů usiloval.

#### 7.1.1 Prodej, tržní cena

Protože jak se říká, peníze jsou až na prvním místě, jedním z hlavních důvodů, proč by člověk mohl chtít byt v osobním vlastnictví je jeho vyšší tržní cena při prodeji. Zároveň na to lze nahlédnout opačně, protože je družstevní byt levnější pořídit. Je však třeba myslet na to, že při koupi bytu v osobním vlastnictví čeká kupujícího platba daně z nabytí nemovitých věcí a podání návrhu na změnu vlastnictví v katastru nemovitostí.

#### 7.1.2 Původní nevýhody bydlení v družstevním bytě

##### 7.1.2.1 Zástava družstevního podílu

Nemožnost financovat pořízení družstevního (resp. členského) podílu hypotékou byl jeden z důvodů, který mohl odradit někoho se zájmem o družstevní bydlení. Financování bylo třeba zajistit například zastavením jiné nemovitosti nebo tzv. předhypotečním úvěrem<sup>154</sup>, který některé banky poskytují, případně bezúčelovým úvěrem bez zastavení nemovitosti.

Nově umožňuje zákon členu družstva dát družstevní podíl do zástavy s tím, že stanovy mohou zastavení družstevního podílu vyloučit nebo podmínit.<sup>155</sup>

Dle § 1322 odst. 1 NOZ „Zástavní právo k podílu vzniká zápisem do veřejného rejstříku, ve kterém je korporace zapsána,“ a tím je v případě bytových družstev obchodní rejstřík.<sup>156</sup> Zápis zástavního práva k družstevnímu podílu může být problematický v tom, že obvykle se členové družstva ani

---

<sup>154</sup> Banka poskytne finanční prostředky, aniž by bylo možné prozatím zřídit zástavní právo k nemovitosti (je zde třeba příslib nebo potvrzení družstva, že ve sjednané lhůtě dojde k převodu bytu do vlastnictví člena) – u předhypotečního úvěru se však pouze platí úroky, nesplácí se jistina

<sup>155</sup> § 32 odst. 3 ZOK

<sup>156</sup> § 42 zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

družstevní podíly do obchodního rejstříku nezapisují a tak bude třeba zapsat do obchodního rejstříku zároveň se zástavním právem k podílu i tyto náležitosti.<sup>157,158</sup> K problematice zápisu zástavního práva se tak vyjadřuje Vrchní soud v Praze<sup>159</sup>.

Nicméně ani umožnění zákonodárcem zastavit družstevní podíl nevedlo banky k poskytování hypotečních úvěrů se zřízením zástavního práva k družstevnímu podílu.

Některá bytová družstva řeší situaci tak, že nabízejí financování z úvěrů poskytnutých družstvu. Bytové družstvo se stává dlužníkem banky, ale úvěr splácí člen spolu s platbami za užívání bytu.<sup>160</sup>

Samozřejmě i na umožnění zastavení podílu se lze dívat ve dvou perspektivách a to jako na výhodu, že existuje možnost, že časem umožní banky financování hypotékou, ale i jako nevýhodu v tom smyslu, že by tímto způsobem mohl člen při špatném hospodaření přijít o bydlení. Já v tom spatřuji obrovské plus a přiblížení družstevního bydlení výhodám bydlení v osobním vlastnictví. Lze jen doufat, že praxe dospěje k překonání obav, které může v bankách vyvolávat například možnost vyloučení člena.

### 7.1.2.2 Spoluvlastnictví družstevního podílu

§ 32 ZOK nepřichází pouze s umožněním zastavení podílu, nýbrž v odstavci pátém stojí: „*Je-li podíl v družstvu ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky podílu v družstvu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoliv z nich.*“

Nově tak zákon umožňuje spoluvlastnictví podílu nejen v rámci společného jmění manželů, jako tomu bylo doposud, ale i v podílovém spoluvlastnictví. Nespornou výhodou tak je, že je umožněno společně nabývat družstevní podíl dosud nesezdaným párům a také je vyřešen problém, který nastával v případě, že se při vypořádání dědictví dědicové nedohodli, kdo z nich se stane členem bytového družstva a na následném vypořádání s ostatními.

<sup>157</sup> Dědič J., Šuk P.: *K některým výkladovým otázkám právní úpravy podílu v obchodní korporaci*. Obchodněprávní revue 6/2014, s. 167.

<sup>158</sup> Člen družstva a zastavený podíl se zapisují do obchodního rejstříku mezi další skutečnosti ve smyslu § 25 odst. 1 písm. j) zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

<sup>159</sup> Usnesení VS v z 28. 7. 2015, sp. zn. 14 Cmo 354/2014

<sup>160</sup> <https://www.hypoindex.cz/clanky/jan-vyslouzil-bydleni-v-druzstevnim-byte-muze-byt-zajimave-nejen-pro-mlade-rodiny/>

Stanovy sice mohou spoluvlastnictví družstevního podílu vyloučit, to ale pouze vznikne-li bezpodílové spoluvlastnictví družstevního podílu na základě smlouvy. Na případy, kdy došlo k vzniku na základě jiné právní skutečnosti – v rámci dědění nebo domněnkou vypořádaného SJM, zákaz vztáhnout nelze.<sup>161</sup>

### 7.1.3 Vyloučení z družstva

V případě obrany proti nepřizpůsobivým sousedům vychází ze vzájemného srovnání lépe družstvo (tedy pokud se člověk nedostane do pozice osoby, která má být vyloučena). Poskytuje totiž snazší a rychlejší obranu proti těmto sousedům, kteří nějakým způsobem narušují spoluzítí v domě.

V bytových družstvech lze řešit situaci tak, že pokud by chování člena hrubě porušilo povinnosti vyplývající z nájmu, je družstvo oprávněno rozhodnout po předchozí písemné výstraze o vyloučení takového člena z družstva dle § 734 ZOK.

Naproti tomu je u společenství vlastníků jednotek řešení takovéto situace mnohem náročnější z hlediska časového i finančního, neboť nejprve je třeba se soudně domáhat, aby se vlastník jednotky zdržel protiprávního zasahování do jiného vlastnického práva. Poté, co nepřizpůsobivý vlastník jednotky porušuje povinnost mu uloženou vykonatelným rozhodnutím soudu na základě takzvané zápůřčí žaloby dle § 1042 NOZ, je potřeba podat k soudu další žalobu a to na nařízení nuceného prodeje jednotky tohoto vlastníka dle § 1184 NOZ. Celý proces může trvat i několik let i proto, že je potřeba podat žaloby dvě a to jistě není žádoucí pro pohodlný a nerušivý výkon bytových potřeb.

---

<sup>161</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 54

## **8 Převod družstevního bytu do vlastnictví nečlena**

Neboť název práce mluví o převodech družstevních bytů do osobního vlastnictví, považuji za nezbytné zmínit stručně též převod vlastnického práva k družstevním bytům a budovám s družstevními byty či pozemky s družstevními budovami souvisejícími, a to do vlastnictví nečlena, případně člena, který není nájemcem takového bytu.

Taková možnost též existuje a je upravena v § 751 ZOK, ze kterého vyplývá, že k takovému převodu musí dát souhlas všichni nájemci – členové předmětných bytů a členové s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí být písemný a s úředně ověřeným podpisem.

Souhlas však není třeba, jedná-li se o převody družstevních bytů do vlastnictví členů.<sup>162</sup>

---

<sup>162</sup> § 751 odst. 3 ZOK

## 9 Způsoby převodu do vlastnictví člena

### 9.1 Povinné převody

#### 9.1.1 Povinné převody na základě zákonného nároku

Tak, jako se přizpůsobovaly stanovy ZOK ještě nedávno, případně se ještě přizpůsobují, přizpůsobovaly se i při přijetí ObchZ. Viz § 765 odst. 1 zák. č. 513/1991 ObchZ: „*Družstva, která vznikla před účinností tohoto zákona, se přeměňují na společnosti nebo družstva podle tohoto zákona způsobem, který stanoví zvláštní zákon.*“

Zvláštním zákonem, o němž odstavec 1 hovoří, byl zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, také nazývaný jako Transformační zákon.

Transformační zákon také vedle povinnosti přizpůsobit stanovy přinesl povinné převody družstevních bytů (a nebytových prostorů) do vlastnictví nájemců, tedy členů. To za podmínky, že k uzavření smlouvy o převodu vyzvou bytové družstvo.

##### 9.1.1.1 Otázky, které může vyvolat Transformační zákon

Aby zákonodárce napravil škody napáchané na družstevnictví za minulého režimu, přijímá zmiňovaný transformační zákon (dále jen „TransfZ“). Transformace má bytová družstva oprostít od ingerence státu. Obnovit v bytových družstvech základní demokratické poměry a původní družstevní principy a hodnoty, o něž byla vlivem minulého režimu (státem) připravena.<sup>163</sup>

Nejsem si však jista, zda byl tehdejší postup zvolený zákonodárcem takzvaně šťastným. Je-li totiž kritizováno, že stát zasahoval do autonomie vůle člena (například tím, že členovi bylo znemožněno nakládat s podílem – převést ho) a významně zasahoval do práv družstev, zda je řešením zavedení smluvního přímusu, který je vlastně omezením autonomie vůle. Využívání smluvního přímusu je vhodné, má-li jím být ochráněno jiné právo – obvykle slabší strany.<sup>164</sup> Docházím-li však v kapitole o nájmu družstevního bytu k názoru, že člen družstva slabší stranou není, nejsem si jista, zda shledávám vhodnost jeho využití v tomto případě.

<sup>163</sup> LEBL, F. Bytové družstevnictví z pohledu jeho vývoje a transformace in: NĚMCOVÁ, L. *Vybrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, 2001, s. 66,69

<sup>164</sup> <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/povinnost-uzavrit-smlouvu-v-soukromem-pravu-ceske-republiky>

V úvaze o správnosti tehdejšího postupu zákonodárce dochází ještě dále František Lebl ve vybraných kapitolách z českého družstevnictví, a to k otázce, zda povinnost družstva vydávat své vlastnictví není vyvlastněním a v případě, že je, zda nedochází k porušení čl. 11 LZPS, který umožňuje vyvlastnění jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Shledává, že zásah do vlastnictví družstev je protiústavní.<sup>165</sup>

Jak autor uvádí, ústavní stížnost tehdy podána nebyla, tudíž se se závazný názor ústavního soudu již nedozvíme. Reaguje však odborná literatura.

T. Dvořák vysvětluje, že nejde o protiústavní vyvlastnění z toho důvodu, že není porušen čl. 11 LZPS a právo členů i družstev na vlastnictví není narušeno. Nedochází k vyvlastnění, ale k tomu, že „*právo člena na majetkovou účast v někdejší SBD nebo LBD je zde transformováno na právo na vlastnictví převedené jednotky.*“<sup>166</sup>

Další otázkou, kterou vyvolal TransfZ bylo, jak po žádosti vlastně vlastnické právo k bytu převést. To řeší až přijetí zák. 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 (dále jen „ZoVB“). Až jeho přijetím je de facto převádění zahájeno.<sup>167</sup>

Povinné převody se však netýkají veškerých družstev, ale pouze někdejších SBD a LBD.<sup>168</sup> Konkrétněji družstev vzniklých před účinností ObchZ (před 1. 1. 1992) a za naplnění podmínek v § 24 ZoVB.<sup>169</sup>

### 9.1.1.2 Výzva

Člen (fyzická osoba) – nájemce družstevního bytu v LBD, anebo nájemce, který se podílel v někdejší SBD majetkovou účastí na pořízení užívaného družstevního bytu, měl možnost vyzvat bytové družstvo, aby s ním uzavřelo smlouvu, na jejímž základě bezplatně převede vlastnictví k bytu. Výzva se podávala na základě § 24 TransfZ ve lhůtě 28. 1. 1992 – 28. 7. 1992 anebo na základě § 23 odst. 2 ZoVB ve lhůtě 1. 5. 1994 – 30. 6. 1995.

<sup>165</sup> LEBL, F. Bytové družstevnictví z pohledu jeho vývoje a transformace in: Němcová L. Vybrané kapitoly s. 70 - 71

<sup>166</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 138

<sup>167</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 139

<sup>168</sup> rozsudek NS ČR z 27. 3. 2002, sp.zn. 30 Cdo 1069/2000

<sup>169</sup> ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 340

ZoVB výzvu blíže nespécifikoval a nestanovil potřebné formální náležitosti. Dle judikatury není podstatné, zda je učiněna písemně, podstatné je, aby byla učiněna tak, že nebude pochyb o jejím obsahu. Každopádně je též dodáno, že pokud se osoba rozhodne své právo uplatnit jinak než písemně, může tím velmi ztížit svou pozici v případě sporu, kdy bude muset dokázat existenci a obsah úkonu.<sup>170</sup> Neboť „*Účastníci jsou povinni označit důkazy k prokázání svých tvrzení*“ dle § 120 (1) zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád.

Často docházelo k tomu, že se výzvy uskutečnily na schůzích samospráv, což dnes může být složité dokázat, neboť se členové představenstva mění a za uplynulých více než 20 let mohlo dojít i k úmrtí některých z nich. I v případě, že byla výzva zaslána, může být například kvůli převodu družstevního podílu na právního nástupce obtížné dohledat potřebné písemné dokumenty. Ty už často nemají k dispozici ani bytová družstva. S postupem času se tak stává čím dál tím obtížnější potřebné skutečnosti prokázat.<sup>171</sup>

### 9.1.1.3 Bezplatnost

§24 ZoVB v odst. 1. a 2. konkretizuje, kterých družstevních bytů se týká bezplatný povinný převod. Jde o:

- Družstevní byty ve (spolu)vlastnictví tehdejších SBD, postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí v rámci DKBV, převáděné členům. Kdy nájemní vztah člena (či jeho předchůdce) k předmětnému bytu vznikl po splacení členského podílu – vkladu a
- Družstevní byty ve (spolu)vlastnictví někdejších LBD, převáděné do vlastnictví členů s nájemním vztahem k předmětnému bytu.

Ze zákona tak nebudou bezplatné převody členům právnickým osobám nebo fyzickým osobám, které podmínky nesplňují (například nemají platně uzavřenu nájemní smlouvu)

Bezplatný převod neznamena, že členové nezaplatí ani korunu. Převod provázejí určité finanční souvislosti a bezplatností je tak míněno pouze zamezení, aby tehdejší SBD a LBD (dále jen „SBD a LBD“) požadovala po členech zaplacení kupní ceny jednotky či jiná obdobná plnění.<sup>172</sup>

<sup>170</sup> Rozsudek NS, z 19.6.2007, sp. Zn. 29 Odo 909/2005

<sup>171</sup> Úřad vlády: Důvodová zpráva k zákonu č. 345/2009 Sb., kterým se mění ZoVB

<sup>172</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 165-7



Odstavce 5 - 7 § 24 ZoVB se věnují zvláštním náležitostem, které budou uvedeny ve smlouvě o bezplatném převodu jednotek a jsou zároveň jedněmi ze zmíněných finančních souvislostí (a povinností) převodu.

Dle odst. 5 není možné převést družstevní byt do vlastnictví člena dříve, než člen uhradí částku připadající na převáděný byt z nesplacených úvěrů včetně příslušenství, které se družstvu poskytly. Banka vydá potvrzení o částečném splacení úvěru a uvede v něm, které jednotky svou část splatily. Toto potvrzení je náležitostí smlouvy dle odst. 6. A dle odst. 7 musí ze strany člena dojít též k zaplacení případných dluhů vůči družstvu.

Další platbou, která s převodem souvisí, je například úhrada věcně odůvodněných nákladů spojených s pořízením prohlášení vlastníka. Jeho vyhotovení je komplikované a často je potřeba využít služeb specializovaných osob, ale i při vyhotovení družstvem mu mohou vzniknout náklady. Dalším nákladem, je částka za vypracování příslušných smluv. Postup, který k úhradě volí většina družstev, je ten, že se přijme rozhodnutí o hrazení nákladů z jednorázového příspěvku člena, kdy každý člen zaplatí stejnou částku. Nabízejí se i jiná řešení, jsou však buď téměř nemožná ze strany družstva (když družstvo nemá jiné zdroje, například z pronájmu nebytových prostor) nebo ze strany členů (mají-li náklady hradit jen ti, kdo o převod požádají a získají kompenzaci od ostatních, až změní názor, nebo také nikdy).<sup>173</sup>

K bezplatnosti lze dodat, že převody družstevních bytů do vlastnictví člena – nájemce, který se na pořízení sám (nebo jeho právní předchůdce) podílel členským vkladem, jsou dle § 4 odst. 1 písm. zg) ZDP osvobozeny od daně z příjmů.

#### 9.1.1.4 Převod a přechod nároku

Ještě v 90. letech byla otázka převodů nevyřešenou a diskutovanou.<sup>174</sup> Dnes je však jasné, že pokud už byla výzva podána, a to včas a oprávněnou osobou, přechází jak vzniklé právo na právního nástupce oprávněné osoby, tak i vzniklá povinnost na právního nástupce povinné osoby.<sup>175</sup>

<sup>173</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 167-9

<sup>174</sup> NOVOTNÝ, M. *Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zák. č. 72/1994 Sb.*. Právní rozhledy. 1997, č. 5, s. 250 – 252

<sup>175</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009 s. 145

### 9.1.1.5 Zánik nároku člena

Nárok může zaniknout jako každý jiný jeho splněním, promlčením či vzdáním se ho. Další možností je zánik družstevního nájmu, ke kterému může dojít mimo jiné zánikem předmětu nájmu, absolutním zánikem členství nebo zánikem družstva.<sup>176</sup>

#### 9.1.1.5.1 Zánik družstva přeměnou na obchodní společnost

M. Novotný ve svém článku uvádí jako jednu z možností zániku nároku člena na převod bytu do vlastnictví zmíněný zánik družstva. Řeší otázku, zda při zániku družstva zrušením bez likvidace, tj. při jeho přeměně, dochází k přechodu povinnosti uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k družstevnímu bytu na právního nástupce – konkrétně obchodní společnost.

Dochází k závěru, že: „... zřejmě nikoli, protože povinnost uzavřít smlouvu je přímo spojena s existencí práva družstevního nájmu, a pokud toto právo neexistuje (ať již z jakýchkoli důvodů), tato povinnost a současně i možnost postupu podle ust. § 23 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., zaniká.“<sup>177</sup>

Článek však byl psán v roce 1997 a v problematice přeměn došlo 1. 1. 2001 ke změně. Do té doby se změna právní formy označovala jako přeměna a zahrnovala zrušení a následný zánik družstva. Družstvo zanikalo bez likvidace, jestliže byly splněny podmínky pro vznik nového subjektu ke dni podání návrhu na výmaz a současně s ním byl podán návrh na zápis nového subjektu do obchodního rejstříku. Zápis a výmaz poté provedl rejstříkový soud k témuž dni. To změnila novela ObchZ. Od účinnosti zák. č. 370/2000 Sb., se ustupuje od principu zániku právnické osoby a při změně právní formy se zachovává subjektivita družstva.<sup>178</sup>

U změny právní formy, kde se pouze mění vnitřní právní poměry korporace, právní postavení společníků a nedochází k zániku, zůstává i dodnes platná úprava obsažená v zákoně č. 125/2008 Sb., zákon o přeměnách obchodních společností a družstev.

#### 9.1.1.5.2 Změna právní formy povinného na obchodní společnost

<sup>176</sup> NOVOTNÝ, M. *Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zák. č. 72/1994 Sb.*. Právní rozhledy. 1997, č. 5, s. 250 - 252

<sup>177</sup> NOVOTNÝ, M. *Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zák. č. 72/1994 Sb.*. Právní rozhledy. 1997, č. 5, s. 250 - 252

<sup>178</sup> Rigorózní práce *Byty a bydlení v podmínkách bytového družstva*, Andrea Maňásková 2006, s. 105

Tento problém rozebírá také T. Dvořák ve své knize. Uvádí tři možnosti výkladu, ke kterým je možné dojít v případě změny právní formy povinného na obchodní společnost. Za prvé, že změna právní formy není možná; za druhé, že možná je a na právního nástupce přejde i právní povinnost a za třetí, že je možná a povinnost zaniká.

Dochází k závěru, že správnou možností je přechod právní povinnosti při změně právní formy. I přesto, že převáděné byty již nebudou byty družstevními a nebude tak možné použít úpravu v ZoVB, je to možnost nejméně kolidující s platnou právní úpravou a účelem a smyslem úpravy.<sup>179</sup>

K tomu už mohu jen zmínit část jednoho (s tématem nesouvisejícího) odůvodnění Ústavního soudu: "*Mechanická aplikace abstrahující, resp. neuvědomující si, a to buď úmyslně, nebo v důsledku nevdělanosti, smysl a účel právní normy, činí z práva nástroj odcizení a absurdity.*"<sup>180</sup>

Je též třeba připomenout, že rozhodnutí o změně právní formy bytového družstva je výhradně v rukou členské schůze.<sup>181</sup>

### 9.1.1.5.3 Promlčení

Poměrně důležitou a také aktuální otázkou je promlčení nároku na uzavření smlouvy o povinném převodu jednotky.

A. Zítek ve svém článku<sup>182</sup> dělí převody družstevních jednotek na:

- obecný režim, který je omezen pouze ust. § 23 odst. 1 ZoVB a
- režim zvláštní, který vychází z ust. §24 TransfZ a § 23 odst. 2 a násl. ZoVB.

Režimem zvláštním jsou označeny povinné převody na základě výzvy. K nim se váží již zmíněné 2 prekluzivní lhůty, do jejichž uplynutí měli oprávněné osoby možnost podat výzvu družstvu - podle transformačního zákona do 28. 7. 1992 a podle ZoVB potom do 30. 6. 1995.

Pro nedostatek úpravy převodů v transformačním zákoně byla stanovena lhůta na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky do vlastnictví člena družstva shodná pro žádosti podle obou úprav. Smlouva musela být uzavřena

<sup>179</sup> DVOŘÁK, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 145-6

<sup>180</sup> Nález ÚS, sp. zn. Pl. ÚS 33/97, z 17. 12. 1997

<sup>181</sup> § 384 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev

<sup>182</sup> ŽÍTEK, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy. 2010, roč.18, č. 14, s. 501-503.

nejpozději do posledního prosince 1995, nedohodly-li se strany jinak.<sup>183</sup> Mnohdy došlo k dohodě stran, v níž byla ujednána jiná lhůta uzavření smlouvy, a tu následně družstvo nedodrželo. Nezřídka nedošlo ani k dohodě stran, ani k uzavření smlouvy v zákonné lhůtě. To rozpoutalo diskuze ohledně délky promlčecí doby a obavy členů z promlčení práva.<sup>184</sup>

Rozřešení přinesla novelizace ZoVB zákonem č. 103/2000 Sb. V přechodných ustanoveních v čl. II zmíněného zákona je stanoveno, že nebyla-li smlouva o převodu vlastnického práva uzavřena do účinnosti tohoto zákona (tj. 1. 7. 2000), lze právo na uzavření smlouvy uplatnit do deseti let (tj. do 1. 7. 2010). Zároveň stanoví, že se ustanovení § 100 odst. 1 ObčZ nepoužije.

To tedy vede k tomu, že práva uplatněná podle § 23 odst. 2, 3 ZoVB a § 24 TransfZ<sup>185</sup> se nepromlčela (od 1. 1. do 1. 7. 2010 kdy k promlčení dojít mělo) a promlčení se řídí ZoVB.

A protože ani po deseti letech se neuzavřelo smluv o převodu jednotek do vlastnictví člena o mnoho více, přijala se další novela ZoVB, zák. č. 345/2009 Sb., který prodlužuje promlčecí lhůtu do 31. 12. 2020.

#### *9.1.1.5.3.1 Dnes: aktuální promlčecí lhůta*

Po rekodifikaci občanského práva došlo přijetím NOZ ke zrušení přechodných ustanovení článku II. zák. č. 345/2009 Sb., které umožňují uplatnit právo na uzavření smlouvy do 31. 12. 2020. Jejich znění je stále závazné, jak vyplývá z přechodných ustanovení NOZ,<sup>186</sup> i z toho, jak se vyjadřuje Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 29. 1. 2015:

*„Uvedená ustanovení prodloužila lhůtu na uzavření smlouvy o převodu bytu podle § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. obecně (bez jakýchkoli podmínek), a vztahují se proto na všechny případy, kdy k uzavření smlouvy nedošlo bez ohledu na to, zda v mezidobí uplynula lhůta stanovená zákonem nebo dohodou účastníků. Tento závěr je odůvodněn i tím, že cílem přijatých novel bylo posílit*

<sup>183</sup> § 23/2 Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

<sup>184</sup> ZÍTEK, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy. 2010, roč.18, č. 14, s. 502

<sup>185</sup> ZÍTEK, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy. 2010, roč.18, č. 14, s. 501-503

<sup>186</sup> § 3036 NOZ: „Podle dosavadních právních předpisů se až do svého zakončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i lhůty a doby pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními právními předpisy, i když začnou běžet po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.“

*postavení člena družstva v situacích, kdy družstvo svou povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu nesplnilo, o čemž svědčí i sankce upravená v § 23 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., zavádějící povinnost družstva platit v případech prodlení s uzavřením smlouvy z důvodů na jeho straně tam upravenou pokutu.*<sup>187</sup>

Zároveň NS tímto rozhodnutím zavazuje družstvo uzavřít s navrhovatelem smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce s pariční lhůtou 15 dní.

Po nejednom prodloužení promlčecí lhůty může vyvstat otázka, zda existuje možnost jejího dalšího prodloužení a domnívám se, že tato možnost vyloučena není. Původně totiž návrh zákona č. 345/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., schválila poslanecká sněmovna s možností uplatnit právo na uzavření smlouvy o (povinném) převodu jednotky až do roku 2040. Senát však návrh vrátil s pozměňovacím návrhem na zkrácení lhůty do konce roku 2020 s důvodem, že promlčecí lhůta 30 letá by nebyla dostatečně motivující, aby strany dořešily převod vlastnictví.<sup>188</sup> Každopádně spoléhat se na další prodloužení by nebylo dosti rozumné.

### **9.1.2 Povinné převody na základě jednostranného rozhodnutí převodce**

Existují členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu a naplnili sice podmínky pro povinný bezplatný převod dané § 24 ZoVB, ale nevznikl jim zákonný nárok na bezplatný převod podle § 23 a násl. ZoVB, neboť nepodali včas anebo vůbec výzvu.

LBD i SBD mají samozřejmě možnost převody uskutečnit nikoliv pouze ex lege, ale i dobrovolně, jak vyplývá např. z rozsudku NS sp. zn. 29 Odo 909/2005 ze dne 19. 6. 2007. Družstva (SBD a LBD) tak měla pouze právo, nikoliv povinnost družstevní byty převádět. Pokud však družstva povinnost přijala, nelze ji vzít zpět, či podmiňovat. Povinné převody na základě jednostranného rozhodnutí musí být uskutečněny za stejných podmínek jako povinné převody na základě zákonné výzvy.<sup>189</sup> To také znamená, že převod bude bezplatný a při nesplnění této podmínky by družstvu vznikla povinnost vrátit státní příspěvky poskytnuté

<sup>187</sup> Usnesení NS ČR z 29. 1. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3224/2014

<sup>188</sup> ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 533.

<sup>189</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 146

na výstavbu jednotky.<sup>190</sup>

Člen musí splňovat stejné podmínky jako u převodů povinných na základě zákonného nároku. Výjimkou však je, že nepodal zmíněnou výzvu. Převést mu do vlastnictví družstevní byt, který užívá, je tak tehdejší SBD nebo LBD povinno proto, že o této povinnosti bylo rozhodnuto usnesením členské schůze nebo byla tato povinnost zakotvena ve stanovách. K přijetí usnesení nebo schválení změny stanov muselo dojít nejpozději do posledního dne roku 2013. Osobou oprávněnou je tak i zde člen BD - fyzická osoba, který je zároveň nájemce družstevního bytu, na jehož pořízení se podílel majetkovou účastí v tehdejší SBD dle předpisů o DKBV. Podmínka majetkové účasti se ani v tomto případě netýká družstevního bytu ve vlastnictví (tehdejšího) LBD.<sup>191</sup>

### 9.1.3 Dnešní úprava

To, že k povinnému převodu ještě nedošlo, nemusí být nutně pochybením na straně družstva. Například proto, že člen doposud nesplnil povinnosti, které mu plynou z § 24 odst. 5 a 7 ZoVB. S uzavřením smlouvy však může člen čekat i záměrně, neboť to pro něj může být z hlediska jeho ekonomické situace výhodnější. Členové, kteří splácejí účelový investiční úvěr poskytnutý na výstavbu podle dřívějších předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě mohou počkat, až jejich podíl na úvěru (tj. částka úvěru připadající na konkrétní byt) bude zcela či téměř splacen. Mohou tak dále postupně splácet úvěr poskytnutý na bytovou výstavbu s výhodnou úrokovou sazbou namísto okamžitého splacení zbývajících částky, kterou by financovali méně výhodným úvěrem.<sup>192</sup>

Dodnes je tak možné, že má některý člen-nájemce družstevního bytu ve vlastnictví, případně spoluvlastnictví někdejších SBD či LBD zákonný nárok na bezplatný převod dle § 23 a násl. ZoVB.

Neboť ke vzniku práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena a tomu odpovídající povinnosti bytového družstva došlo před nabytím účinnosti NOZ, budou se povinné převody nadále řídit § 23 a násl. ZoVB, ve smyslu § 3028 odst. 2 NOZ. A to i přesto, že k převodu dojde až po 1. 1. 2014.

<sup>190</sup> ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 312

<sup>191</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 145

<sup>192</sup> ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 532.

## 9.2 Dobrovolné převody

Dobrovolné převody jsou takové, kde je o povinnosti (tehdejšího SBD nebo LBD byty členům – nájemcům převést) jednostranně rozhodnuto usnesením členské schůze nebo je tato povinnost zakotvena ve stanovách. Potud je to stejné jako u převodů povinných na základě jednostranného rozhodnutí převodce, avšak zde ke změně stanov nebo přijetí usnesení došlo až po 1. 1. 2014. Protože po 1. 1. 2014 již není možné, aby právo na převod vzniklo před nabytím účinnosti NOZ, nelze použít ustanovení zrušeného ZoVB. Zákonodárce problematiku převodů družstevních bytů do vlastnictví členů v SBD a LBD řeší tak, že je přijat společně s NOZ doprovodný zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů (dále jen „ZPVP“).

ZPVP sice upravuje dobrovolné převody pouze v někdejších SBD, úpravu lze však na LBD vztáhnout na základě analogie, a to v rozsahu v jakém to dikce zákona a povaha věci umožní. V rámci dobrovolných převodů se bude též jednat o převody družstevních bytů v tehdejších SBD a LBD a oprávněnou osobou je stále člen (fyzická osoba) – nájemce družstevního bytu v LBD, anebo nájemce, který se podílel v někdejším SBD majetkovou účastí na pořízení užívaného družstevního bytu. Pokud se SBD a LBD rozhodnou přistoupit k převodům, bude jejich převod bezplatný i dle ZPVP. Bezplatnost je však podmíněna, stejně jako v § 24 ZoVB tím, že jde o

- Družstevní byty ve (spolu)vlastnictví tehdejších SBD, postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí v rámci DKBV, převáděné členům. Kdy nájemní vztah člena (či jeho předchůdce) k předmětnému bytu vznikl po splacení členského podílu – vkladu a
- Družstevní byty ve (spolu)vlastnictví někdejších LBD, převáděné do vlastnictví členů s nájemním vztahem k předmětnému bytu.

Stejně jako u převodů povinných se jedná o bezplatnost relativní a ZPVP ukotvuje povinnost členů hradit náklady spojené s převodem.<sup>193</sup>

## 9.3 Ostatní převody

Ostatními převody jsou myšleny ty, které se uskuteční v tzv. „nových“ družstvech. Jako „nové“ bytové družstvo je označováno takové, které vzniklo po

---

<sup>193</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 190-5

roce 1992. Typicky je to takové družstvo, které vzniklo v rámci tzv. privatizace obecního bytového fondu. Do této skupiny je možné zahrnout i družstevní byty dřívějších SBD, které nebyly postaveny během DKBV díky státní pomoci.<sup>194</sup>

Další skupinou převodů spadajících do ostatních převodů jsou převody v někdejších SBD a LBD, kdy ale člen nesplňuje podmínky pro povinný ani dobrovolný převod – typicky pokud je nabyvatelem právnická osoba.<sup>195</sup>

Zde povinnost k převodu jednotky nevznikla, tudíž se § 24 a násl. ZOVB nepoužil. Převod a jeho podmínky se řídily stanovami družstva a usnesením členské schůze. Proces rozhodování členské schůze o nepovinných převodech se řídil § 239 odst. 4 písm. i) ObchZ<sup>196</sup> Dnes se ostatní převody řídí výhradně obecnou právní úpravou na převod vlastnického práva k nemovitosti a může být uzavřena jak smlouva darovací, tak smlouva kupní. Nejlepším řešením bude, pokud se uzavře smlouva kupní, tudíž budou nabyvatelé ochráněni v případě insolvence družstva, ale zároveň se kupní cena stanoví na hodnotu vypořádacího podílu a částky se vzájemně započtou.<sup>197</sup>

---

<sup>194</sup> ČÁP, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 312

<sup>195</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 119

<sup>196</sup> ČÁP, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 312-313

<sup>197</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017, s. 120



## **10 Postup při převodu bytu do vlastnictví člena**

### **10.1 Prohlášení vlastníka**

Před převedením vlastnického práva je potřeba vymežit jednotky. To znamená určit části budov, které se stanou samostatnou věcí v právním smyslu. Dosáhne se toho jednostranným právním úkonem - prohlášením vlastníka (případně spoluvlastníků), které se adresuje místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Vkladem prohlášení do katastru nemovitostí se budova rozdělí na jednotlivé byty a nebytové prostory a je možné nabývat vlastnické právo k jednotlivým jednotkám, nikoliv pouze k celé budově jako před vkladem. Prohlášení musí být přiloženo k žádosti na vklad vlastnického společně se smlouvou o převodu první jednotky v domě.<sup>198</sup>

Rozlišuje se, zda k vydání prohlášení vlastníka budovy došlo před účinností NOZ (tedy do 31. 12. 2013). Prohlášení tak bylo vydáno na základě § 4 ZoVB, vlastnictví jednotek vzniklo též na základě ZoVB a nabyvatelům by se převáděly do vlastnictví staré jednotky.

Prohlášení vydané po 1. 1. 2014 je vydáno na základě § 1166 NOZ a vzniká bytové spoluvlastnictví podle NOZ. Nabyvatelům se tak převádějí nové jednotky. Mezi starými a novými jednotkami je však rozdíl pouze v právní konstrukci – kdy staré jednotky jsou bytem, zatímco u nové jednotky je byt její součástí.<sup>199</sup>

### **10.2 Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce**

Pakliže jsou v domě vymezeny jednotky, může se uzavřít smlouva o převodu vlastnického práva k jednotlivým jednotkám. Smlouva musí být pod hrozbou absolutní neplatnosti uzavřena písemně, je však možné vadu zhojit.

Ve smlouvě se jako předmět označí pouze samotná jednotka, nikoliv i spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti. Ten je totiž součástí jednotky, a tak přejde i s ní. Jednotka se ve smlouvě dále identifikuje, a to označením údajů z prohlášení vlastníka. Je možné ji identifikovat i údajů z katastru nemovitostí, nesmí tím však dojít k možnosti záměny s jiným předmětem.

---

<sup>198</sup> FIALA, Josef. Vymezení jednotky. In: HENDRYCH, Dušan. Právní slovník. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky.

<sup>199</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017, s. 172-4

Smlouva o převodu vlastnického práva uzavřená po 1. 1. 2014, ale týkající se převodu staré jednotky – tedy vymezené před tímto datem, se neřídí § 6 ZoVB (neobsahuje tam uvedené obligatorní náležitosti).<sup>200</sup> Obligatorní náležitosti jsou dány pouze obecnými zákonnými pravidly pro smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem. Vedle identifikace jednotky tak dalšími obligatorními náležitostmi jsou například obecné náležitosti právního jednání - jako identifikace stran, jejich podpis a datum, dále identifikace dělené nemovitosti (v níž je jednotka vymezena), vymezení spoluvlastnického podílu na společných částech dělené nemovitosti (který je sice součástí jednotky, je třeba ho však vymežit) nebo údaj o bezplatnosti či úplatnosti převodu. Je-li převod úplatný, je třeba uvést alespoň způsob určení částky. Neuvedení částky ani způsobu určení způsobuje nicotnost smlouvy.

Smlouva je platná, jestliže má písemnou formu, obsahuje obligatorní náležitosti a je v souladu s právními předpisy. Účinnou se stává v den jejího uzavření nebo později, stanoví-li tak smlouva. Není možné stanovit pozdější účinnost smlouvy suspenzivní podmínkou. K té se totiž nepřihlédne a bude tak ve smlouvě obsažena zbytečně.<sup>201</sup>

### 10.2.1 Zvláštní náležitosti smlouvy

Smlouvy o dobrovolném a povinném převodu povinně obsahují ještě náležitosti zvláštní (pro obě smlouvy stejné, ale specifikované v § 24 odst. 5 a 7 ZoVB pro povinné převody a v § 9 ZPVP pro dobrovolné převody)

Vedle obecných náležitostí se tak musí ve smlouvě o převodu vlastnického práva k jednotce uvést:

- závazek uhradit nesplacenou část úvěru z DKBV připadající na jednotku (v tehdejším SBD)
- závazek uhradit nesplacenou část jiného úvěru připadající na jednotku (v tehdejším SBD i LBD)
- závazek vypořádat vzájemné dluhy mezi nabyvatelem a tehdejším SBD či LBD
- vypořádání prostředků připadajících na jednotku ze záloh na opravy a investice

---

<sup>200</sup> DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C. H. Beck, 2017, s. 121-2

<sup>201</sup> DVOŘÁK, T. *Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2015, č. 2 s. 44-6

- vypořádání kladného zůstatku ze zisku bytového hospodářství

### 10.3 Vklad do katastru nemovitostí

Posledním krokem převodu je nabytí vlastnického práva k jednotce.

K tomu je nejprve zapotřebí, aby byl vlastníkem podán návrh na zápis jednotky do katastru nemovitostí. Ten může být podán zároveň s návrhem na vklad vlastnického práva k převáděné jednotce, nikoliv později. Není totiž možné, aby se převádělo vlastnické právo k jednotce, která v katastru nemovitostí není. Právní účinky vkladu nastávají zpětně. Vlastnické právo nabyvatele tak vzniká již v den, kdy je návrh na vklad vlastnického práva doručen do katastru nemovitostí.<sup>202</sup>

---

<sup>202</sup> DVOŘÁK, T. Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy. 2015, č. 2, s. 46

## Závěr

„Aby si každý, ať už člen bytového družstva nebo osoba přemýšlející o koupi družstevního podílu, mohla přečíst podložené základní informace o bytovém družstvu. Aby si uvědomila výhody a nevýhody, které členství v bytovém družstvu přináší a práce tak pomohla k rozmyšlení a nalezení způsobu jak byt případně převést“

V mé diplomové práci bylo cílů stanoveno několik. Prvním z nich bylo shrnout smysl bytových družstev a věnovat se základním a též problematickým otázkám v právní úpravě bytových družstev.

Na začátku práce byl věnován prostor družstevním principům a historii, které si myslím zcela objasňují smysl a princip bytového družstevnictví. Na to navazuje vysvětlení základních pojmů, v jehož rámci bylo uvedeno, že bydlící člen je vlastně fakticky v postavení nájemce družstevního bytu. Následně však bylo v podkapitole nájem družstevního bytu a v kapitole o výhodách a nevýhodách dospěno k tomu, že rozdíly mezi družstevním a osobním vlastnictvím jsou (některé obzvláště po 1. 1. 2014) v určitých otázkách téměř setřeny.

Po kapitole sedm byly průběžně rozebírány otázky problematické, ty jsem se snažila volit z témat aktuálních a praxí (pokud je mi známo) jednoznačně nevyřešených jako je hrozící povinnost družstev evidovat tržby, zda je zřízení internetových stránek povinností družstva a v návaznosti na druhou část mé diplomové práce například otázka, zda je možností přijmout usnesení o převodu závodu či jeho části umožněno, aby tak členská schůze přijala usnesení o převodech družstevních bytů do vlastnictví členů, jako tomu bylo v minulé úpravě. Problematické otázky byly řešeny porovnáním odborné literatury, případně doplněny o důvodovou zprávu, návrhy legislativních změn a mým náhledem na věc.

Od kapitoly sedmé byla práce psána spíše popisně. Zde bylo dosaženo mého druhého cíle, a to aby bylo umožněno v práci najít způsob jak byt převést.

Proto byly rozebírány různé způsoby převodu – na základě zákonné výzvy, na základě přijetí usnesení nebo změny stanov do 1. 1. 2014 a po tomto datu, i převody ostatní. A k nim byla uvedena mimo jiné aktuální právní úprava, kterou se nyní řídí. Prostor byl věnován především převodům na základě zákonné výzvy, neboť jak bylo v práci uvedeno, z důvodu blížící se promlčecí lhůty je tématem velmi aktuálním. V návaznosti na to byl alespoň na pár stránkách popsán postup

při převodu bytu do osobního vlastnictví, respektive převodu první jednotky do vlastnictví člena. Část dosažení druhého cíle byla obsažena také ihned ze začátku práce v podkapitole orgány, o něco později také v podkapitole změna stanov. ráda bych zde zařazení orgánů (bytových) družstev a změny stanov ospravedlnila. Vedla mě k tomu za prvé systematika zákona o obchodních korporacích a za druhé také výzkum, který byl v rámci psaní práce proveden. Cílem mého výzkumu bylo zjistit informovanost veřejnosti o otázkách povinných a dobrovolných převodů, a z toho důvodu, že se téměř polovina respondentů domnívá, že vrcholným orgánem družstva, které by rozhodovalo o převodech (družstevních bytů do vlastnictví členů) je představenstvo, přišlo mi vhodné zařadit orgány (i v návaznosti na zmíněnou systematiku ZOK) na začátek.

## Resume

This diploma thesis deals with housing cooperatives. The author of the thesis tries to find solutions to current issues in the legislative regulation of housing cooperatives.

The thesis includes a background analysis of the historical development of housing cooperatives. Compared to the total length of the thesis, this analysis is rather long, since the historical development of the individual cooperatives affects the (non-)existence of the legal title to transfer the cooperative flat to member ownership.

The recodification of private law has been reflected in the thesis as some chapters include differences from the general legal arrangements relating to cooperatives. Apart from that, various interesting issues have been addressed, especially those associated with the proposed legislative changes.

The final part of the thesis encompasses issues concerning transfers of cooperative flats to member ownership, including the implementation of compulsory transfers and the analysis of related issues, such as necessary notice or free transfer. The compulsory transfer is not the only way of transferring cooperative flats to member ownership. Thus, the thesis provides a detailed analysis of voluntary and other transfers.

The thesis concludes with the description of the flat ownership transfer process.

## Seznam pramenů

### **Právní předpisy**

1. zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob
2. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
3. Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník
4. Zákon č. 112/2016 Sb. o evidenci tržeb
5. Zákon č. 357/1992 Sb., České národní rady o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
6. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
7. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

### **Judikatura**

1. Nález ÚS, sp. zn. Pl. ÚS 26/16, z 12. 12. 2017, vyhlášený pod č. 8/2018 Sb.,
2. Rozsudek NSS, 29 Odo 225/2001, z 03.01.2001, pod sp. zn. 18 C 297/96
3. Nález ÚS, sp. zn. Pl. ÚS 33/97, z 17. 12. 1997
4. Usnesení NS ČR z 29. 1. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3224/2014
5. Rozsudek NS, z 19.6.2007, sp. Zn. 29 Odo 909/2005
6. Usnesení VS v z 28. 7. 2015, sp. zn. 14 Cmo 354/2014
7. Rozsudek NSS z 29.03.2018, 27 Cdo 5168/2017

Dostupné na <http://nalus.usoud.cz/>, <http://www.nssoud.cz/>

### **Odborná literatura**

1. BĚLOHLÁVEK, A. J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 2733 s. ISBN 978-80-7380-451-0
2. BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) - aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Srovnávací komentář. ISBN 978-80-7598-092-2.
3. ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-475-8.
4. ČÁP, Zdeněk, J. ČÁP a M. MACHALA. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-094-4.
5. DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 356 s, ISBN 978-80-7400-127-7

6. DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-643-2..
7. ELIÁŠ, K., BARTOŠÍKOVÁ, M., POKORNÁ, J., a kol. *Kurs obchodního práva. Právnícké osoby jako podnikatelé*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, 653 s., ISBN 80-7179-391-4
8. GÜRLICH, R. a J. ŠVECOVÁ. *Právní úprava nemovitostí po rekodifikaci*. Druhé upravené vydání. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2014. ISBN 978-80-905736-0-4
9. HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1
10. HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-624-1.
11. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, 4 vydání. Praha, J. Otto, 1910
12. HURDÍK, J. *Právnícké osoby (obecná právní charakteristika)* 1. vydání, 169 s., Brno: Masarykova univerzita 2000, ISBN 80-210-2278-7
13. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. 311 s. ISBN 978-80-7380-495-4
14. JINDRA, Z., JAKUBEC, I. *Hospodářský vzestup českých zemí od poloviny 18. století do konce monarchie*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015. ISBN 978-80-246-2945-2
15. KINDL, M.; ROZEHNAL, A. a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, 991 s., ISBN 978-80-7380-742-9
16. KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1.
17. NOVOTNÝ, M. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-602-9.
18. NĚMCOVÁ, L. *Vybrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, 2001. ISBN 80-238-7912-X.
19. *Ottův slovník naučný: ilustrovaná encyklopaedie obecných vědomostí*. V Praze: J. Otto, 1888.
20. PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Prah: Leges, 2014, 256s. ISBN 978-80-7502-025-3



21. SIEBER, L., *Družstevnictví ve světě*. Praha: Svépomoc, 1981, s. 46
22. SPÁČIL, J. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
23. ŠTENGLOVÁ, I., J. DĚDIČ a M. TOMSA. *Základy obchodního práva: vysokoškolská učebnice*. Praha: Leges, 2014. Student (Leges). ISBN 978-80-7502-052-9.
24. ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P.: *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. 1008 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-480-3

### Odborné články

1. DOUŠOVÁ, J. a KRÁLOVÁ, M. Změny v bytových družstvech dle nové právní úpravy. *Ad notam*. 2015, roč.21, č. 1, s. 6-8. ISSN 1211-0558
2. DVOŘÁK, T. O zákonných restrikcích při převodech bytů a nebytových prostorů jako právně samostatných nemovitých věcí podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*. 2012, roč. 9, č. 7, s 294. ISSN 1214-7966
3. DĚDIČ J., Šuk P.: K některým výkladovým otázkám právní úpravy podílu v obchodní korporaci. *Obchodněprávní revue* 6/2014, ISSN 1803-6554
4. DVOŘÁK, T. *Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku*. *Právní rozhledy*. 2015, č. 2, ISSN 1210-6410
5. HÁJKOVÁ, L. *Společnost (dříve sdružení bez právní subjektivity)* 14. 8. 2018, Verlag Dashöfer,
6. KNAPP V. O právnických osobách. *Právnické osoby de lege lata*. *Právník*, 1995, č. 10 ISSN 0324-7007
7. KNAPP V. O právnických osobách. *Právnické osoby de lege lata*. *Právník*, 1995, č. 10 ISSN 0324-7007
8. KURKOVÁ, K. Bytová družstva a právní úprava od 1. 1. 2014. *Účetnictví v praxi*. 2014, roč. 18, č. 6, s32. ISSN 1211-7307.
9. NOVOTNÝ, M. Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zák. č. 72/1994 Sb. *Právní rozhledy*. 1997, č. 5, ISSN 1210-6410
10. ŠTENGLOVÁ, I. Souhlas všech společníků či členů – co tím zákon myslí?. *Právní rozhledy* 2015, roč. 6, s. 206 ISSN 1210-6410
11. ZÍTEK, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, č. 14, s. 501-503. ISSN 1210-6410

## Internetové zdroje

1. <http://www.radcenafinance.cz/finance/prevod-druzstevniho-bytu-do-vlastnictvi-a-jak-na-to/>
2. <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/povinnost-uzavrit-smlouvu-v-soukromem-pravu-ceske-republiky>
3. <https://www.hypoindex.cz/clanky/jan-vyslouzil-bydleni-v-druzstevnim-byte-muze-byt-zajimave-nejen-pro-mlade-rodiny/>
4. <https://www.remaxpro.cz/druzstevni-byt-dane/>
5. <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=207&CT1=0>
6. <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty/informace- stanoviska-a-sdeleni/dph-u-sc-pri-prvodu-a-naj-ne-a-byt-druz/uplatnovani-dph-u-bytovych-druzstev-1643>
7. <https://archiv.ihned.cz/c1-66327910-treti-a-ctvrta-vlna-eet-zacnou-zrejme-nejdrive-v-roce-2020-vlada-ceka-na-dohodu-s-ods>
8. <https://www.epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-92135.html>
9. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf>
10. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN-CS/TXT/?uri=CELEX:32006R1893&from=EN>
11. <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=41&CT1=0>
12. <http://www.bulletin-advokacie.cz/zakon-o-obchodnich-korporacich-a-bytova-druzstva#ftn4>

### **Jiné odborné práce**

1. Maňásková, A. Rigorózní práce Byty a bydlení v podmínkách bytového družstva, 2006
2. Závítkovská, L. Diplomová práce, Historický vývoj mezinárodního družstevního svazu, Praha 2008, UK FHS s odkazem na: Mavrogiannis, Dionysos. 2002. Co-operatives and Peace in the Era of Globalisation. Athens: Ant. N. Sakkoulas Publishers. Nepublikovaný překlad Dana Slámová a Jan Slabý ml.

### **Ostatní zdroje**

1. Úřad vlády: Důvodová zpráva k zákonu č. 345/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 345/2009 Dz
2. Sněmovní tisk [207/0](#), část č. 1/10, Novela z. o obchodních korporacích
3. odpověď ministerstva financí na dotaz (dopis č. j. MF-8171/2019/73-3)