

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Členská práva a povinností v bytovém družstvu, jejich převod a některé otázky s tím v praxi spojené

Členové bytového družstva, tedy družstva, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, jsou nositeli řady práv a povinností spjatých s jejich členstvím v takovémto družstvu. Podrobnou úpravu členských práv a povinností by přitom měly obsahovat každé stanovy družstva, a to nejen bytového, neboť jejich zákonná úprava obsažená v zákoně č. [513/1991](#) Sb., obchodním zákoníku, je v tomto směru bohužel poměrně kusá. I přesto se však ta z nich, která zákonodárce považoval za vhodné přímo v zákoně blíže upravit, dají bez větších obtíží definovat.

Jedná se především o právo každého člena družstva účastnit se členské schůze osobně či v zastoupení a hlasovat na ní, být volen do orgánů družstva, právo nahlížet do seznamu členů družstva a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu, vkladová povinnost (tj. povinnost člena družstva podílet se vlastním majetkem na vytvoření základního kapitálu družstva), právo podat k soudu návrh na vyslovení neplatnosti členské schůze (je-li usnesení na ni přijaté v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva), právo podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil, právo na podíl na zisku, právo na vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva, právo na podíl na likvidačním zůstatku pro případ zrušení družstva s likvidací a další .

Toliko úvodem k demonstrativnímu výčtu členských práv a povinností nejen v bytovém družstvu. Nyní již ovšem k meritu článku, tedy k otázce převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu. Převod členských práv a povinností je upraven v § 229 a násl. obchodního zákoníku, přičemž pro členy bytového družstva je v tomto ohledu důležitým zejména ustanovení § 230 obchodního zákoníku. Dle tohoto ustanovení, které se pokud jde o svou první větu týká pouze bytových družstev a které je v tomto rozsahu speciálním ustanovením ve vztahu k § 229 obch. zák., převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. To je velmi důležitý rozdíl v porovnání s ostatními „nebytovými“ družstvy, ve kterých může člen převést svá členská práva a povinnosti na jiného člena pouze tehdy, pokud to stanovy družstva nevyklučují; na třetí osobu, tedy na „nečlena“ družstva, je pak takovýto člen družstva může převést pouze tehdy, udělí-li představenstvo s dohodou o převodu členských práv a povinností souhlas. Stanovy nebytových družstev však mohou určit případy, kdy představenstvo nesmí odmítnout souhlas s převodem členských práv a povinností nebo se nevyžaduje souhlas představenstva.

Zpět ale k právní úpravě převodu členských práv a povinností v bytových družstvech. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Družstvu tak vzniká povinnost zapsat nabyvatele do seznamu svých členů.

Převod členských práv a povinností v družstvu tak může být uskutečněn na základě příslušné dohody jak mezi dosavadními členy družstva navzájem, tak mezi členem družstva třetí osobou. Dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je tzv. dvoustranný hmotněprávní úkon, jenž musí splňovat obecné náležitosti právního úkonu podle § 34 a násl. obč. zák. Účastníky dohody jsou převodce členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu a jejich nabyvatel (nikoli však již bytové družstvo).

Obchodní zákoník nestanoví žádné podstatné náležitosti této dohody, jak však k této otázce uvádí např. publikace autorů Římalová, O., Holešovský, J., Družstva, Vydání druhé, Praha, C.H. Beck, 2004, str. 325, „z povahy této dohody plyne, že jejím nezbytným obsahem bude určení práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení

hodnoty družstevního podílu, mělo by z ní být zřejmé, zda jde o smlouvu úplatnou a způsob vzájemného vypořádání.“

Ačkoliv pro dohodu o převodu členských práv a povinností není zákonem předepsaná písemná forma, je v zájmu právní jistoty všech jejích účastníků na jejím zachycení v této formě. S ohledem na skutečnost, že tyto dohody jsou vždy podřízeny režimu obchodního zákoníku, musí být dohoda písemná pouze tehdy, když alespoň jedna strana při jednání o uzavření smlouvy projeví vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě (viz § 272 odst. 1 obchodního zákoníku).

Převod členských práv a povinností v bytovém družstvu však s sebou přináší také některé z ryze praktických otázek, na které nedokáže současná právní úprava najít jednoznačné řešení a jsou proto ponechány na zejména odborné publikaci a rozhodovací činnost Nejvyššího soudu České republiky.

Mezi jednu z těchto otázek bezesporu náleží zodpovězení toho, zda je možné převést i jen část členských práv a povinností, a nikoliv pouze všechny jakožto nedělitelný celek. K tomu blíže Římalová, O., Holešovský, J., Družstva, Vydání druhé, Praha, C.H. Beck, 2004, kde se na str. 325 uvádí: „Měřítkem (možnosti převodu jen části členských práv a povinností) proto bude, zda jejich nabyvateli vznikne plnohodnotný členský poměr.“ Jak blíže vyplývá z dalšího odborného komentáře jmenovaných autorů, je vždy nutné, aby byl na nabyvatele převáděn dostatečně široký okruh členských práv a povinností z toho důvodu, aby mohlo nabyvateli vzniknout nové samostatné členství a současně, a aby členství převodce, byť v zúženém rozsahu, bylo nadále zachováno.

Další z otázek je pak zjištění, zda na nabyvatele členských práv a povinností v bytovém družstvu bez dalšího přechází i právo nájmu družstevního bytu svědčící doposud převodci. Je tedy možné, aby právo družstevního nájmu přešlo na základě dohody o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu na jejich nabyvatele, třebaže nabyvatel neuzavřel s bytovým družstvem žádnou nájemní smlouvu, jejímž předmětem by bylo přenechání tohoto družstevního bytu nabyvateli do užívání? Jak už tomu občas bývá, zdá se totiž, že na uvedenou otázku existují dvě naprosto odlišné odpovědi.

Při jejím řešení je nutno předně vzít v úvahu to, že základním principem družstevního nájmu je spojení práva nájmu družstevního bytu a členství nájemce v takovém bytovém družstvu. Z § 714 občanského zákoníku se navíc podává, že zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Uvedené vyplývá i např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 1531/2002, v němž je uvedeno, že právním důsledkem uzavření smlouvy o převodu členských práv a povinností člena na jinou osobu podle § 230 obch. zák. je, že nositelem převáděných práv a povinností se stává nabyvatel a převodce tato práva a povinnosti pozbývá, přičemž zároveň se zánikem členství převodce v družstvu zaniká i jeho nájem družstevního bytu. Publikace autorů Jehličky, O., Švestky, J., Škárové, M. a kol., Občanský zákoník - komentář, 9. vydání, Praha, C.H. Beck, 2004, pak v komentáři k ustanovení § 685 občanského zákoníku mimo jiné uvádí: „Platí tedy, že družstevní nájemce musí ve smyslu § 685 a násl. ObčZ být vždy členem družstva, ovšem člen bytového družstva nemusí být vždy nájemcem družstevního bytu.“

S respektem k výše uvedenému zní první názor na řešení nastolené otázky tak, že na základě dohody o převodu práv a povinností dochází k převodu jen těch práv a povinností, které jsou spojeny s členstvím v bytovém družstvu, nedochází dohodou ke vstupu nového člena do práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené předchozím členem družstva, neboť již nejde o práva a povinnosti, která by byla spojená s převodem členství. (viz PP 9/2000, str. 29). V takovém případě tedy právo nájmu družstevního bytu převodem členských práv a povinností zaniklo (§ 714 ObčZ) a nabyvatel nemůže do dosavadního nájemního vztahu na straně nájemce vstoupit; vzniká mu však právo na uzavření nájemní smlouvy dle § 685 a za podmínek uvedených ve stanovách družstva (viz § 685 odst. 2 občanského zákoníku). V případě, že družstvo novou nájemní smlouvu odmítne v rozporu se svými stanovami s novým členem uzavřít, mám za to, že je možno podat k soudu žalobu, která bude ve svém žalobním žádání usilovat o nahrazení projevu vůle družstva směřujícího k uzavření nájemní smlouvy soudním rozhodnutím.

K opačnému názoru však dochází autoři výše zmíněného komentáře Občanského zákoníku z nakladatelství C.H. Beck. V něm se totiž objevuje názor, dle kterého právo nájmu družstevního bytu může vzniknout odvozeně i na základě převodu členských práv v bytovém družstvu, třebaže tuto možnost občanský zákoník v ustanovení § 685 a násl. nijak nezmiňuje. Obdobně je argumentováno i v publikaci Družstva, 2. vydání, taktéž z nakladatelství C.H. Beck. Na straně 325 této publikace se k tomu uvádí: „Z ustanovení § 230 ObchZ však vyplývá, že převodem členských práv a povinností vzniká nabyvateli i právo nájmu bytu, k němuž převodci nájem zanikl podle § 714 ObčZ. Jde tedy o odvozený způsob vzniku družstevního nájmu“.

Dle mého úsudku je ovšem třeba se spíše přiklonit k prvnímu ze zde prezentovaných názorů a uzavřít, že dohodou o převodu členských práv a povinností dochází k převodu jen těch práv a povinností, které jsou spojeny s členstvím

v bytovém družstvu, a tedy nikoliv i k převodu práva nájmu družstevního bytu. K jeho podpoře uvádím výňatek z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 501/2003: „Právním důsledkem dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je, že předložením dohody bytovému družstvu (resp. pozdějším dnem uvedeným v dohodě či předložením písemného oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemného souhlasu nabyvatele členství) se nositelem členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (nikoliv však práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, kterou bytové družstvo uzavřelo s dosavadním členem) stává nabyvatel a dosavadní člen (převodce členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu) tato práva a povinnosti pozbývá“. V odůvodnění tohoto soudního rozhodnutí je navíc poukazováno na to, že na uvedeném závěru nic nemění ani okolnost, že se v dohodě výslovně rovněž o převodu práva nájmu bytu hovoří, neboť v této části je dohoda neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem (ustanovením § 230 obch. zák.).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)