

15. 7. 2021

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

Družstevní byt jako součást společného jmění manželů

Právní úprava bytového družstva je v současné době zakotvena v ust. § 727 a násl. zákona č. [90/2012](#) Sb., o obchodních korporacích (dále také jen „zákon o obchodních korporacích“ či „ZOK“), kdy se jedná o úpravu speciální k obecné právní úpravě družstva. Ačkoliv není pojem bytové družstvo v zákoně o obchodních korporacích výslovně definován, lze tento vyvodit z jeho účelu, který je stanoven v § 728 odst. 1) ZOK, které stanoví, že bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajištění bytových potřeb svých členů.

Z uvedeného účelu je přitom zřejmé, že jediným účelem bytového družstva je zajištění bytových potřeb jeho členů, když se v daném případě jedná o situaci, kdy vlastníkem bytového domu je předmětné bytové družstvo, zatímco členové družstva nejsou vlastníky bytových jednotek v domě, nýbrž jsou z titulu svého členství v družstvu jejich nájemníky.

K nabytí družstevního podílu, laicky řečeno ke koupi družstevního bytu, přitom nedochází na základě kupní smlouvy o nemovitosti, nýbrž na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, s níž zpravidla bývá spojen i nájem družstevního bytu. Pakliže se přitom nabyvatel družstevního podílu, stane nájemcem družstevního bytu, stane se současně i členem předmětného bytového družstva.

V případě, že je přitom družstevní podíl nabýván ať už jedním či oběma manželi za trvání manželství stane se zpravidla, není-li mezi manželi ujednáno odlišný majetkový režim od zákonného režimu či není-li družstevní podíl nabýván způsobem zakládajícím výlučné vlastnictví jednoho z manželů, součástí společného jmění manželů, přičemž se v tomto případě oproti obecné úpravě družstva stanou oba manželé v souladu s ust. § 739 odst. 1 zákona č. [90/2012](#) Sb., o obchodních korporacích i členy dotčeného bytového družstva.

[1] Společné členství manželů v bytovém družstvu představuje zvláštní druh spoluvlastnictví družstevního podílu, které vzniká *ex lege* i v případech, kdy stanovy bytového družstva jinak spoluvlastnictví podílu vylučují. Společné členství je členstvím jediným. Manželé jako společní členové mají zásadně jeden hlas. Rovněž při posuzování počtu členů družstva z pohledu § 552 odst. 2 je třeba manžele, kterým vzniklo společné členství, považovat za jednoho člena. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně – jde o aktivní i pasivní solidaritu.

Pakliže se přitom některý z manželů stal nájemníkem družstevního bytu, a tedy i členem bytového družstva před uzavřením manželství, uzavřením manželství se druhý manžel členem družstva automaticky nestává, přičemž tento družstevní podíl zůstává ve výlučném vlastnictví toho z manželů, který jej nabyl ještě před uzavřením manželství.

Jak už bylo výše uvedeno, i za trvání manželství je přitom možné družstevní podíl nabýt do výlučného vlastnictví jednoho z manželů, a to vedle případu, kdy byl mezi manželi ujednáno odlišný majetkový režim, i v případě, že jeden z manželů nabyl družstevní podíl souladu s ust. § 709 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku darem, děděním či odkazem (ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevil jiný úmysl) nebo jej nabyl jeden z manželů jako

náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech, na základě právního jednání vztahujícího se k jeho výlučnému vlastnictví či náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku.

V daném případě se přitom stane členem bytového družstva rovněž jen ten z manželů, který se v daném případě stal výlučným nabyvatelem družstevního podílu, a tedy i nájemcem dotčeného družstevního bytu. Je třeba upozornit, že tato varianta může v praxi činit nemalé potíže, a proto je nejen na bytových družstvech, ale rovněž i na nabyvatelích družstevních podílů v bytovém družstvu, aby měly ve smluvní dokumentaci, vždy ošetřeno, jak a kým je družstevní podíl nabýván a zda je nabýván do výlučného vlastnictví či do společného jmění manželů.

Pakliže je přitom družstevní podíl součástí společného jmění manželů, rovněž i pro něj v případě rozvodu manželství a s tím souvisejícím vypořádáním společného jmění manželů platí, že je tento nutno vypořádat. Právě na vypořádání společného jmění manželů ve vztahu k předmětnému družstevnímu podílu je vázáno i ukončení společného členství manželů v družstvu, které přitom nelze samo od sebe ukončit či zrušit. Jak přitom vyplývá z ust. § 739 odst. 2) zákona o obchodních korporacích Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle [občanského zákoníku](#).

Dojde-li přitom k zániku společného jmění manželů v důsledku marného uplynutí tří leté lhůty pro vypořádání společného jmění manželů v souladu s ust. § 741 odst. 3 zákona č. [89/2012](#) Sb., společné členství manželů v bytovém družstvu v souladu se zákonem zanikne, přičemž bude nezbytné práva a povinnosti k družstevnímu podílu mezi bývalými manželi rovněž vypořádat.



JUDr. David Řezníček, LL.M., Ph.D.,
advokát

Mgr. Alena Hejná

REZNICEK & CO.

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

Krajinská 281/44
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247
e-mail: reznicek@reznicek.com

[1](CILEČEK, Filip. § 739 [Vznik a zánik společného členství manželů]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana,

HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1268.)

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

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)