

Bytové akcie

Zákon o obchodních korporacích na rozdíl od obchodního zákoníku umožňuje vydávat akcie se zvláštními právy (§ 276 z. o. k.). Byl tak opuštěn princip numerus clausus, který spočíval v tom, že akciová společnost nemohla za předchozí právní úpravy (nestanovil-li zvláštní právní předpis jinak) vydávat jiné druhy akcií než akcie kmenové a prioritní. V právní teorii nepanuje shoda na tom, jaká zvláštní práva mohou být na základě stanov do akcií nově inkorporována.



Spor se vede zejména o to, zda se musí jednat toliko o práva související s účastí ve společnosti anebo i o práva jiná jako je např. právo akcionáře na slevu v provozovně či na jiné požitky. Zdá se, že převažuje výklad ve prospěch smluvní volnosti,[1] tj. že je možné vydávat akcie s právy, které bezprostředně nesouvisí s postavením akcionáře jako společníka akciové společnosti.

V praxi se lze tak kupř. setkat s akciemi, s nimiž je spojeno právo akcionáře užívat byt ve vlastnictví společnosti (bytové akcie). Ve stanovách je pak předmětná klauzule formulována např. následujícím způsobem[2]:

„S každou akcií se zvláštními právy je spojeno právo:

- *Bezplatně, trvale a neomezeně, užívat, tzn. i pronajímat či poskytnout k užívání druhé osobě, mezonetový byt č. 1, 3+1 vč. příslušenství, o celkové výměře 140,70 m², sestávající z předsíně bytu, sprchy, WC, 2 obývacích pokojů, komory, schodiště, 2 ložnic, koup.+WC, terasy a šatny, nacházející se ve 4. a 5. podlaží budovy č.p. 1168, jež je součástí parc. č. 266/1, katastrální území Nové Město, obec Praha, zapsané na LV č. 1413 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.*
- *Bezplatně, trvale a neomezeně, užívat, tzn. i pronajímat či poskytnout k užívání druhé osobě, garsoniéru vč. příslušenství o celkové výměře 26,21 m², sestávající z předsíně, koupelny, WC a 1 místnosti s kuchyňskou linkou, nacházející se ve 4. podlaží budovy č.p. 1168, jež je součástí parcely č. 266/1, katastrální území Nové Město, obec Praha, zapsané na LV 1413 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.*
- *Bezplatně, trvale a neomezeně, užívat, tzn. i pronajímat či poskytnout k užívání druhé osobě, mezonetový byt č. 3, 3+1 vč. příslušenství, o celkové výměře 144,88 m², sestávající z předsíně bytu, sprchy a WC, kuchyně s jídelnou, 1 obývacího pokoje, 2 ložnic, koupelny a WC, terasy a lodžie, nacházející se ve 4. a 5. podlaží budovy č. p. 1168, jež je součástí parcely č. 266/1, katastrální území Nové Město, obec Praha, zapsané na LV č. 1413 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.“*

V doktríně se objevil názor (který je možno analogicky vztáhnout i na akciové společnosti), že: „V praxi se diskutuje možnost vtělit do podílu na „bytových“ společnostech s ručením omezeným právo užívat byt (jednotku) v domě vlastněném společností. Máme za to, že v případě těchto společností, jež byly zpravidla založeny za účelem privatizace bytového fondu v některých městech (zejména v Praze), je třeba (i vzhledem k ochraně legitimních očekávání nabyvatelů takových podílů, vyvolaných mimo jiné orgány státu či veřejné moci) mít vytvoření takového druhu podílu za (výjimečně) přípustné; každý podíl pak bude představovat „samostatný“ druh, nímž je spojeno právo užívat určitý byt (jednotku) v domě. **Obecně však obdobnou konstrukci práv vtělených do podílů nedoporučujeme, vzhledem ke shora uvedeným závěrům o nepřípustnosti čerpání výhod z majetku společnosti (tedy užiteků z nich) mimo režim distribuce (nepeněžitých) podílů na dosaženém hospodářském výsledku.**“[3]

S tímto restriktivním výkladem nelze dle mého soudu souhlasit. Z dikce § 2 odst. 1 z. o. k. (a contrario[4]): „Osobní společnost může být založena jen za podnikatelským účelem nebo za účelem správy vlastního majetku.“ se totiž podává, že **akciovou společnost lze založit i za jiným než podnikatelským účelem**, tj. za účelem, který nespočívá v dosahování zisku[5] (§ 420 a násl. o. z.), ne jinak tomu bylo i v režimu obchodního zákoníku[6], kupř. právě za účelem zajišťování bytových potřeb svých akcionářů.

Právní předpisy přitom výslovně počítají s tím, že takové obchodní korporace vznikají budou, viz § 1188 odst. 1 o. z.: „Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví **právnícké osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnícké osoby**, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.“

V této souvislosti lze odkázat také na důvodovou zprávu ke shora citovanému ustanovení (str. 315): které stanoví, že.: „Mezi zvláštní ustanovení o převodu jednotky se navrhuje nově zařadit úpravu zvláštních podmínek pro převody jednotek ve vlastnictví právnícké osoby, pokud je nájemcem bytu nebo nebytového prostoru společník nebo člen, který se osobně podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení domu nebo bytu či nebytového prostoru. **Návrh vyjadřuje záměr nerozlišovat podle právní formy nebo jinak právnícké osoby jako původní vlastníky, ale stanovit obecné a rovné právní pravidlo pro případ, kdy právnícká osoba pořídila za majetkové nebo osobní angažovanosti svých společníků nebo členů dům s byty nebo nebytovými prostory určenými k nájmu pro společníky nebo členy pořizovatele domu. Není důvod rozlišovat v těchto případech mezi spolkem, družstvem nebo obchodní společností.** Zvláštní úprava je zachována jen v rámci přechodných ustanovení v souvislosti s převody z vlastnictví některých dřívějších stavebních bytových družstev nebo lidových bytových družstev podle dosavadních ustanovení zákona o vlastnictví bytů.“

Pro volbu právní formy akciové společnosti může v tomto případě hovořit např. skutečnost, že oproti bytovému družstvu, nelze akcionáře (až na výjimky) ze společnosti vyloučit, že převoditelnost akcií lze omezit atp. Samozřejmě že v konkrétním případě se naopak toto řešení může ukázat jako nevhodné, např. pokud bydlící akcionář neplatí nájem, pakliže společnost byty rozprodá či zatíží, kdy úprava akciové společnosti nemá obdobná ochranná ustanovení, jako je tomu u bytového družstva (§ 727 odst. 3, § 730 a § 750 a násl. z. o. k. apod.). Každý je však svého štěstí strůjcem (§ 3 odst. 1 o. z.), a proto závisí na potřebách konkrétních akcionářů a na jejich vzájemné dohodě, které právní formě dají přednost, nejde totiž o nic jiného než otázku autonomie vůle jednotlivce.

Lze tedy vydávat bytové akcie? Soudím, že ano. Je tomu tak proto, že bytová akciová společnost (sama o sobě) smyslu a účelu právní úpravy, resp. právu týkající se postavení osob, nijak neodporuje, resp. toto právo neporušuje...



Mgr. Vladimír Janošek,

advokát

trvale spolupracující s [ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.](#)

V Jámě 699/1

110 00 Praha 1

Tel.: +420 731 773 563

e-mail: janosek@arws.cz

[1] V podrobnostech srov. kupř. ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil. § 276 [Možnost vydání akcií se zvláštními právy]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. Zákon o obchodních korporacích. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 535. ISBN 978-80-7400-540-4).

[2] Viz např. čl. 4 odst. 3 stanov obchodní společnosti PETRSKÁ, a.s., které jsou dostupné ze sbírky listin Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 6435/SL75/MSPH.

[3] ČECH, Petr a ŠUK, Petr. Právo obchodních společností: v praxi a pro praxi (nejen soudní). 1. vydání. Praha: Ivana Hexnerová - Bova Polygon, 2016. s. 270. ISBN 9788072731770.

[4] LASÁK, Jan. In: LASÁK, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČÁP, Zdeněk, DOLEŽIL, Tomáš. Zákon o obchodních korporacích. Komentář. I. díl. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. komentář k § 2 odst. 1 z. o. k. ISBN 978-80-7478-537-5. „Veřejná obchodní společnost a komanditní společnost (coby osobní společnosti podle § 1 odst. 2) mohou být založeny pouze za podnikatelským účelem nebo za účelem správy vlastního majetku. A contrario, kapitálové společnosti (společnost s ručením omezeným, akciová společnost), jakož i evropská společnost, mohou být založeny též za jiným než podnikatelským účelem. Na shodné koncepci byl založen i obchodní zákoník (viz § 56 odst. 1 obch. zák.).“

[5] V této souvislosti srov. i § 17a odst. 2 písm. a) zákona č. [586/1992](#) Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

[6] § 56 odst. 1: Obchodní společnost (dále jen „společnost“) je právnickou osobou založenou za účelem podnikání, nestanoví-li právo Evropských společenství či zákon jinak. Společnostmi jsou veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, společnost s ručením omezeným, akciová společnost, evropská společnost a evropské hospodářské zájmové sdružení. Evropské hospodářské zájmové sdružení a evropská společnost jsou upraveny též právem Evropských společenství a zvláštními právními předpisy. Společnost s ručením omezeným a akciová společnost mohou být založeny i za jiným účelem, pokud to zvláštní právní předpis nezakazuje.

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)