

22. 12. 2015

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

Omezení dispozice s družstevním bytem

S účinností od 1. 1. 2014 je bytové družstvo upraveno zákonem č. [90/2015](#) Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jako “zákon o obchodních korporacích”). Cílem tohoto článku je zrekapitulovat, jaká existují omezení pro družstevníka, uživatele družstevního bytu, při nakládání s bytem ve vlastnictví bytového družstva, respektive zda taková omezení za účinnosti zákona o obchodních korporacích jsou. Pro ilustraci dojde ke srovnání s bytem v osobním vlastnictví.

 holubova.cz

Převod nájmu družstevního bytu

Převod družstevního podílu nadále probíhá tak, že se mezi převodcem a nabyvatelem uzavře smlouva o převodu družstevního podílu. Ve vztahu k družstvu je převod účinný doručením smlouvy či oznámení o převodu bytovému družstvu.

Za staré právní úpravy bylo často velmi diskutované, zda spolu s převodem družstevního podílu přechází na nabyvatele družstevního podílu právo nájmu bytu. Zákon o obchodních korporacích oproti předchozí právní úpravě již jasně v ustanovení § 736 odst. 2 zákona o obchodních korporacích upravuje, že při převodu družstevního podílu nabyvatel získá automaticky spolu s družstevním podílem právo nájmu bytu, které měl v minulosti převodce družstevního podílu. Ze strany družstva je povinnost uzavřít s nabyvatelem nájemní smlouvu na dobu neurčitou za zákonných podmínek a podmínek stanovených stanovami družstva.

Nabytím družstevního podílu tedy dochází k tomu, že nabyvatel získá právo užívat konkrétní družstevní byt, který měl v užívání převodce. Oproti nabytí bytu do osobního vlastnictví se nezdá být postavení družstevníka s právem nájmu družstevního bytu zásadně jiné, v obou případech mají nabyvatelé právo užívat konkrétní byt.

Omezení užívání družstevního bytu podmínkami ve stanovách bytového družstva

Zákon neupravuje speciálně, za jakých podmínek by měl být družstevní byt užíván družstevníkem, předpokládá se, že to bude za podmínek stanovených ustanoveními o nájmu bytu v občanském zákoníku. Výjimkou, a to ve prospěch družstevníka uživatele družstevního bytu, je ustanovení § 744 zákona o obchodních korporacích upravující obsah nájemného. Toto ustanovení stanoví, že nájemné za užívání družstevního bytu nesmí obsahovat složku tvořící zisk, do nájemného se mohou promítat “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”.

Mimo výše uvedené zákonná úprava stanoví, že užívání družstevního bytu družstevníkem může být omezeno stanovami bytového družstva. Stanovy bytového družstva tak mohou určit podmínky nájemní smlouvy.

Situace družstevníka, uživatele družstevního bytu, se tedy obvykle neliší od situace vlastníka jednotky v osobním vlastnictví při užívání toho konkrétního bytu, pokud není užívání družstevního bytu družstevníkem nějakým způsobem omezeno stanovami bytového družstva.

Omezení převodu stanovami bytového družstva

Na první pohled se zdá býti převoditelnost družstevního podílu neomezená, při druhém pohledu se nicméně nalezne omezení, a to pokud by nabyvatel nesplňoval podmínky pro členství upravené stanovami družstva. Příkladem by mohla být situace, kdy by ve stanovách družstva bylo určeno, že členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba. V takovém případě, by stávající družstevník nemohl převést družstevní podíl na nabyvatele (např. právnickou osobu), který by tuto podmínku nesplňoval.

Situace družstevníka ve vztahu k převoditelnosti je tak stejná ve srovnání se situací s vlastníkem bytu v osobním vlastnictví, pokud nemá nabyvatel, budoucí člen družstva, dle stanov družstva splňovat speciální podmínky.

Omezení při zajištění hypotečního úvěru

Na rozdíl od předchozí právní úpravy zákon o obchodních korporacích dovoluje zastavit podíl společníka v obchodní korporaci, v případě bytového družstva družstevní podíl. Nicméně tato možnost upravená zákonem může být stanovami bytového družstva podmíněna či zcela vyloučena. Pokud chce tedy nějaký zájemce financovat cenu za převod družstevního podílu úvěrem poskytovaným bankou, která si žádá zajištění úvěru, musí zájemce zkoumat, zda zastavení družstevního podílu v konkrétním družstvu není ve stanovách bytové družstva něčím podmíněno či zcela vyloučeno.

Pokud zástava družstevního podílu není jakkoliv stanovami omezena, jsou možnosti nabyvatele získat úvěr se zajištěním zástavou družstevního podílu takřka totožné jako možnosti kupujícího zastavit předmět koupě v případě koupě bytu do osobního vlastnictví. Fakticky se situace zájemce o převod družstevního podílu v bytovém družstvu, v případě, že to stanovy umožňují, a zájemce o koupi bytu do osobního vlastnictví, liší pouze konkrétními nabídkami bank, které mohou být rozdílné pro každou ze situací.

Závěr

Dispozice družstevníka s družstevním bytem, který je ve vlastnictví bytového družstva, může být nejčastěji omezena stanovami družstva. Nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014 postavila na jisto, že spolu s nabytím družstevního podílu k bytovému družstvu se převádí na nabyvatele i právo nájmu bytu, který užíval převodce podílu.

Stanovy mohou upravit podmínky členství, které mohou mít vliv na převoditelnost družstevního podílu, dále podmínky nájemní smlouvy, které ovlivňují podmínky užívání družstevního bytu, nakonec je možné stanovami bytového družstva omezit či zcela vyloučit možnost zastavit družstevní podíl.

S ohledem na výše uvedené vyplývá, že pokud stanovy družstva neobsahují speciální úpravu, je možné považovat dispozici družstevníka s družstevním bytem za téměř neomezenou a takřka srovnatelnou s dispozicí vlastníka s bytem v osobním vlastnictví.



Lucie Kotyzová,
advokátka

[Holubová advokáti s.r.o.](#)

Za Poříčskou bránou 21/365
180 00 Praha 8

Tel.: +420 224 914 050
Fax: +420 224 914 050
e-mail: info@holubova.cz

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

Další články:

- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)