Převod družstevního podílu v bytovém družstvu a jeho důsledky

Dne 1.1.2014 nabyl účinnosti zákon 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“ nebo „zákon o korporacích“), který upravuje problematiku převodu členského podílu v bytovém družstvu podrobněji než zákon 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObchZ“ nebo „obchodní zákoník“), který byl účinný do 31.12.2013. Cílem tohoto článku je zejména upozornit na skutečnost, že nájem družstevního bytu převodem družstevního podílu v bytovém družstvu nově nezaniká, ale dochází k jeho převodu na nového člena.

FIALA, TEJKAL A PARTNEŘI S.R.O.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Rozdílná terminologie staré a nové právní úpravy

Zákon o korporacích obsahuje mírně odlišnou terminologii než obchodní zákoník, když převod členských práv a povinností označuje jako „**převod družstevního podílu**“. Nutno navíc podotknout, že obchodní zákoník označoval převod členských práv a povinností rovněž jako převod členství nebo převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu. Zákon o korporacích toto napravil a nadále již pro převod družstevního podílu jiný pojem nepoužívá. Pro účely tohoto článku používáme termín „**převod členství**“ ve smyslu převodu členských práv a povinností dle obchodního zákoníku a termín „**převod družstevního podílu**“ ve smyslu převodu družstevního podílu dle zákona o korporacích.

Právní úprava v obchodním zákoníku

Obchodní zákoník upravoval převod členství obecně v ust. § 229 ObchZ a převod členství v bytovém družstvu v § 230 ObchZ. Dle § 230 ObchZ převod členství v bytovém družstvu nepodléhal souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu přešla na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členských práv a povinností nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Účinky převodu pak nastaly rovněž, jakmile družstvo obdrželo písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Obchodní zákoník však vůbec neřešil stěžejní záležitost pro nabyvatele členství v bytových družstvech – přechod nájmu družstevního bytu na nabyvatele členství společně s převodem členství. Nejvyšší soud opakovaně dospěl k závěru, že nájem družstevního bytu převodce zaniká v souladu s § 714 zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „předchozí občanský zákoník“ nebo „OZ“), který byl od 1.1.2014 nahrazen zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“) a nemůže tedy přejít na nabyvatele členství.[1] Tento názor nebyl přijat v odborné literatuře jednomyslně a například autoři komentáře k obchodnímu zákoníku tento názor popírají a tvrdí, že společně se členstvím v bytovém družstvu přechází při jeho převodu na nabyvatele i nájem družstevního bytu.[2] Běžně v praxi bytová družstva vycházela z ustáleného názoru Nejvyššího soudu, který nebyl překonán, a požadovala za uzavření nájemní smlouvy s nabyvatelem členství zaplacení poplatku či splnění jiné zbytečné podmínky. Došlo tedy k převodu členství, ale člen neměl jistotu, že bude uzavřena nájemní smlouva, popř. za jakých

podmínek, obzvlášť když stanovy bytového družstva neurčily, že právo na uzavření smlouvy je součástí členských práv člena bytového družstva.[3]

Nová právní úprava v zákoně o korporacích

Zákon o korporacích upravuje obecně převod družstevního podílu v ustanoveních § 599 až 601. Ustanovení § 599 ZOK nepřináší nic nového, když stanoví, že převést družstevní podíl lze pouze na osobu, která se dle zákona nebo stanov může stát členem družstva. Dle § 601 odst. 1 ZOK převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Ustanovení § 601 odst. 2 ZOK stanoví, že právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení **účinné** smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky pozdější. Tytéž účinky má i doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

Zákon o korporacích v ust. § 736 odst. 1 dále stanoví, že převoditelnost družstevního podílu nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov bytového družstva pro přijetí za člena bytového družstva. Toto ustanovení tak navazuje na ust. § 599 ZOK a zároveň je ustanovením speciálním k § 600 ZOK, které se tedy u bytových družstev nepoužije. Zákon o korporacích je tedy přesnější, když oproti obchodnímu zákoníku, který stanovil, že převod nepodléhá souhlasu orgánů družstva, jasně stanoví, že převoditelnost družstevního podílu v bytovém družstvu nelze jakkoli omezit.

Co však zákon o korporacích od 1.1.2014 zcela nově stanoví je, že společně s převodem družstevního podílu dochází k převodu nájmu družstevního bytu. Dle ust. § 736 odst. 2 ZOK převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, a to včetně všech práv a povinností s tím spojených a včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a všech dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem.

Tvůrci zákona o korporacích tedy výslovně odmítli dlouhodobě ustálený závěr Nejvyššího soudu, že nájem družstevního bytu nepřechází na nabyvatele členství společně s převodem členství, ale právě naopak do zákona o korporacích zakotvili, že dochází k převodu nájmu družstevního bytu na nabyvatele družstevního podílu společně s převodem družstevního podílu. Kromě převodu nájmu společně s převodem družstevního podílu v bytovém družstvu navíc zákon o korporacích stanovil, že společně s nájmem jsou převedeny i dluhy převodce vůči bytovému družstvu a dluhy bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu. Pojem „převod nájmu“ je třeba vykládat tak, že nabyvatel družstevního podílu vstupuje do práv a povinností převodce vyplývajících z nájemní smlouvy s bytovým družstvem a stává se stranou této nájemní smlouvy na místo převodce družstevního podílu. Obdobně výše uvedené platí pro převod družstevního podílu a převod práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Ustanovení § 736 odst. 2 ZOK zní takto: *„Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,* ***dochází k převodu nájmu družstevního bytu****, anebo* ***převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu*** *včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu* ***za podmínek určených stanovami****.“* Je pak otázkou, zda sousloví „za podmínek určených stanovami“ se vztahuje k větě „dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu“ nebo se vztahuje pouze k právu na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Pokud přijmeme závěr, že dochází k převodu nájmu za podmínek určených stanovami, není jasné, jaké podmínky měl zákonodárce na mysli a zda je stanovení těchto podmínek ve stanovách nějakým způsobem limitované (vzhledem ke skutečnosti, že by si družstvo mohlo stanovit jakékoli

podmínky a fakticky by tím mohl být zmařen úmysl zákonodárce, aby společně s převodem družstevního podílu došlo k převodu nájmu na nabyvatele družstevního podílu). Znění § 736 odst. 2 ZOK však umožňuje i takový výklad, že sousloví *„za podmínek určených stanovami“* se vztahuje pouze k právu na uzavření smlouvy o nájmu.

Důvodová zpráva k ZOK výše uvedený problém nijak neřeší a je třeba tedy vyčkat, až se vytvoří ustálená judikatura. Do té doby lze doporučit před uzavřením smlouvy o převodu družstevního podílu vždy podrobně prozkoumat stanovy bytového družstva, jehož podíl má nabyvatel zájem nabýt, především z pohledu možných podmínek, za kterých má dojít k převodu nájmu.

Zákon o korporacích dále výslovně stanoví výši nájemného pro členy bytového družstva, když v § 744 ZOK stanoví, že členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v rámci nájemného bytovému družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě 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 (běžně zvaném jako fond oprav).

Dle ust. § 745 ZOK, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jedná se o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Obdobně, je-li s družstevním podílem ve společném jmění manželů spojen nájem družstevního bytu, jedná se o společný nájem manželů.

Závěr

Zákon o korporacích zcela nově stanoví, že společně s převodem družstevního podílu dochází k převodu nájmu družstevního bytu, resp. k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Právní účinky převodu družstevního podílu, a tedy i účinky převodu nájmu, nastávají dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu bytovému družstvu, ledaže smlouva určí účinky pozdější. Tytéž účinky pak má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Vzhledem ke skutečnosti, že dochází k převodu nájmu společně s převodem družstevního podílu v bytovém družstvu, lze doporučit před uzavřením smlouvy o převodu družstevního podílu prostudovat samotný text smlouvy o nájmu, jejíž se stane nabyvatel stranou. Na závěr je třeba upozornit, že s nájmem družstevního bytu dochází i k převodu všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním bytu, na nabyvatele. Z důvodu ochrany zájmů bytového družstva pak převodce ručí za veškeré dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

JUDr. Petr Fiala,
advokát

Mgr. Michal Gabriel,
advokát

Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

Helfertova 2040/13
613 00 Brno

Tel.: +420 541 211 528
e-mail: recepce@akfiala.cz

---
[1] Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 687/2009, rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 8. 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005 nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003.
[2] Viz Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 843 – 845.
[3] K tomu blíže např. článek K přeměně běžného nájmu na nájem družstevní při koupi bytového domu družstvem, dostupný na www, k dispozici >>> zde.

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

Další články:

- Umělá inteligence v právu: Efektivní pomoc nebo riziko pro odborný úsudek?
- Úvodní vhled do klasifikace povinných osob dle návrhu nového zákona o kybernetické bezpečnosti
- Rodinná nadace s dceřinou společností: Alternativa ke svěřenskému fondu pro správu rodinného majetku
- Řádné prověření podnětu jako podklad pro místní šetření (nález Ústavního soudu)
- Zákon č. 73/2025 Sb.: Advokacie v nové éře regulace a ochrany důvěrnosti
- Státní zaměstnanci a úředníci v byznysu: Flexinovela bourá hranice a otevírá dveře do podnikatelských orgánů
- K jednomu z výkladových úskalí na úseku regulace slev
- Student je spotřebitel: ÚS redefinoval smluvní vztahy se soukromými VŠ
- Zákaz změny k horšímu (reformace in peius) se neuplatní u nákladových výroků
- Přinese rozsáhlá novela zákona o ochraně přírody a krajiny urychlení povolovacích procesů?
- Nový zákon o kybernetické bezpečnosti: co se mění a jak se připravit?