

4. 5. 2018

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

# Účinky vyloučení člena bytového družstva při převodu jeho družstevního podílu

Členství v bytovém družstvu, obdobně jako spoluvlastnictví nemovité věci (založené vlastnictvím jednotky či nikoli) s sebou přináší řadu sporů jak mezi členy navzájem, tak mezi členy a družstvem. Pro případ nejzávažnějších porušení povinností člena družstva upravuje zákon o obchodních korporacích možnost rozhodnout o jeho vyloučení. Tento proces je ovšem poměrně zdouhavý, a tak se nabízí otázka, zda se může člen vyloučení „vyhnout“ prodejem svého podílu, o který by jinak přišel a namísto jeho ceny by získal jen vypořádací podíl.

Mališ Nevřkla Legal  
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Podle § 614 zákona o obchodních korporacích může být člen z (jakéhokoli) družstva vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.

V případě bytového družstva jsou zvláště upraveny důvody pro vyloučení „bydlících“ členů, tedy těch, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu. Tyto členy lze v souladu s § 734 odst. 1 zákona o obchodních korporacích vyloučit jen z důvodu (i) hrubého porušení povinnosti vyplývající z nájmu nebo (ii) pravomocného odsouzení pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo osobě bydlící v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Důvody pro vyloučení „bydlících“ členů jsou tedy obdobné jako důvody výpovědi nájmu bytu, kterou vyloučení člena s ohledem na § 734 odst. 2 zákona o obchodních korporacích nahrazuje.

Jak již bylo řečeno, proces vyloučení člena družstva je poměrně zdouhavý. Podle § 619 zákona o obchodních korporacích totiž členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty k podání námitek nebo dnem, kdy jí bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí podaných námitek. Rozhodnutí o vyloučení musí předcházet písemná výstraha, ve které se členovi poskytne lhůta k ukončení porušování jeho povinností a odstranění následků tohoto porušení v délce nejméně 30 dnů. Výjimku představuje situace, kdy porušení povinností člena mělo neodstranitelné následky. Pak rozhodnutí o vyloučení výstraha předcházet nemusí.

Až poté následuje samotné rozhodnutí o vyloučení, které musí být vydáno v subjektivní lhůtě 6 měsíců od dne, kdy se družstvo o důvodu vyloučení dozvědělo, nejpozději však v objektivní lhůtě 1 roku ode dne, kdy tento důvod nastal. Po vydání rozhodnutí má vylučovaný člen 30 dnů k podání námitek k členské schůzi a teprve marným uplynutím této lhůty nebo doručením rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek členství zaniká.

Pro výstrahu žádná lhůta od okamžiku, kdy se družstvo o důvodu vyloučení dozvědělo nebo kdy nastal, stanovena není. Musí být tedy z logiky věci podána pouze tak, aby nejméně 30denní lhůta k odstranění následků neuplynula před vypršením prekluzivní lhůty k vyloučení, jelikož pak by již

nebylo možné o vyloučení rozhodnout.

Od výstrahy indikující záměr družstva člena vyloučit do zániku jeho členství tak uplyne vždy minimálně 60 dnů, v praxi však (i výrazně) delší doba. Člen má tedy dostatek času k tomu, aby například svůj družstevní podíl prodal. Co se stane, pokud tak učiní?

Nejvyšší soud se touto otázkou zabýval ve svém nedávném rozsudku č. j. 29 Cdo 4215/2016-140 ze dne 30. ledna 2018, byť skutkový stav mu neumožnil, resp. nedovolil ji zodpovědět v celém rozsahu. V této věci představenstvo bytového družstva člena v souladu se stanovami po výstraze vyloučilo pro neplacení nájemného a záloh na služby. Vylučovaný člen však den po převzetí rozhodnutí uzavřel se svým bratrem smlouvu, na jejímž základě na něj svůj družstevní podíl převedl. Družstvu tato smlouva ani prohlášení smluvních stran o jejím uzavření doručena nebyla. O převodu bylo družstvo informováno až několik měsíců po marném uplynutí lhůty k podání námitek proti rozhodnutí o vyloučení. Nejvyšší soud pak rozhodoval v řízení, v němž se družstvo po vyloučeném členovi domáhalo vyklizení bytu.

Nejvyšší soud vyšel z úpravy převodu družstevního podílu a změny v okruhu členů družstva. Družstevní podíl je nehmotnou movitou věcí. Vlastnické právo k němu se tedy v souladu s § 1099 občanského zákoníku převádí samotnou smlouvou, a to k okamžiku její účinnosti, ledaže by v ní bylo ujednáno jinak. Zákon o obchodních korporacích totiž ve smyslu tohoto ustanovení jiný okamžik neupravuje.

Podle § 601 odst. 2 zákona o obchodních korporacích sice právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu podílu nebo prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy družstvu, to však nemá vliv na samotný převod družstevního podílu. K němu dochází na základě samotné smlouvy bez ohledu na její doručení či oznámení jejího uzavření družstvu. Až tímto okamžikem však dochází ke změně v okruhu členů družstva. Do tohoto okamžiku je sice nabyvatel vlastníkem družstevního podílu, členem družstva však nadále zůstává převodce.

Ve věci projednávané Nejvyšším soudem se vlastníkem družstevního podílu sice stal bratr vyloučeného člena, ten byl však i nadále členem družstva, a to až do okamžiku marného uplynutí lhůty k podání námitek proti rozhodnutí o jeho vyloučení. Tímto okamžikem, nikoli převodem podílu, jeho členství zaniklo. Spolu s členstvím však **zanikl také samotný družstevní podíl, byť jeho vlastníkem byl již v tomto okamžiku bratr vyloučeného člena.** Ten se tak členem družstva nikdy nestal, jelikož jím nabytý družstevní podíl zanikl dříve, než byla družstvu doručena smlouva o převodu podílu nebo prohlášení o jejím uzavření, a než mohly vůči družstvu nastoupit její účinky v podobě změny v okruhu členů družstva.

Zatímco Nejvyšší soud tímto závěrem s ohledem na skutkový stav věc vyřešil, zodpovězení výše položené otázky v obecné rovině by bylo „polovičaté“ bez doplnění, **co by se stalo, kdyby před zánikem členství převodce byla smlouva o převodu družstevního podílu doručena bytovému družstvu a jeho členem by se stal nabyvatel.** Jde tedy o to, zda by se na nabyvatele vztahovalo rozhodnutí o vyloučení se všemi jeho účinky, či nikoli.

Podle § 736 odst. 2 zákona o obchodních korporacích dochází převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Převádí se i všechna práva s tím spojená, 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.

Nabyvatel družstevního podílu tak vstupuje ve vztahu k družstvu do právního postavení převodce jak ve vztahu k členství v družstvu, tak ve vztahu k nájmu družstevního bytu.

Ustanovení sice přímou odpověď na položenou otázku nedává, spíše však nasvědčuje tomu, že nabyvatel získává členský podíl „zatížený“ rozhodnutím o vyloučení převodce. Pokud dochází k převodu dluhů, které mohou být důvodem vyloučení, je logické, aby přešly i účinky tohoto vyloučení, pokud o něm již bylo rozhodnuto a aby družstvo nemuselo znovu dávat výstrahu a celý proces vyloučení opakovat. Opačný závěr by navíc umožnil rozhodnutí o vyloučení fakticky obejít.

V tomto ohledu lze poukázat například na předchozí právní úpravu, resp. její výklad v judikatuře Nejvyššího soudu. Ta neobsahovala ekvivalent dnešního § 734 odst. 2 zákona o obchodních korporacích vylučujícího použití ustanovení občanského zákoníku o výpovědi na nájem družstevního bytu. Nájem družstevního bytu tak mohl zaniknout také výpovědí.

Nejvyšší soud přitom v rozsudku ve věci spis. zn. 31 Cdo 1147/2012 ze dne 10. září 2014 dospěl k závěru, že v případě převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu jsou tato **práva převáděna v tom stavu, v jakém se nacházejí v okamžiku uzavření dohody o jejich převodu**. Pokud k jejímu uzavření došlo po doručení výpovědi z nájmu bytu, tedy v průběhu výpovědní doby, nabyvatel tato práva nabývá „zatížená“ výpovědí. Účinky výpovědi se tak vztahují i na nabyvatele, byť její důvody sám nezavinil a mají stejný dopad na trvání (ukončení) nájemního vztahu, jako kdyby ke změně v osobě nájemce vůbec nedošlo. Opačný výklad Nejvyšší soud odmítl i z důvodu, že by umožňoval obejít účinky výpovědi převodem práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na jinou osobu.

**Při převodu družstevního podílu, resp. změně okruhu členů družstva po rozhodnutí o vyloučení převodce by tedy měl nabyvatel získat podíl „zatížený“ rozhodnutím o vyloučení, jehož účinky by se vztahovaly i na něj.** Samozřejmě by proti rozhodnutí mohl podat námitky, pokud tak neučinil již převodce, těmi by však v řadě případů zánik členství pouze oddálil. Naopak při převodu podílu a změně okruhu členů družstva před vydáním rozhodnutí o vyloučení, ale poté, co důvod vyloučení nastal, by nebylo možné nabyvatele vyloučit. Rozhodnutím by se totiž nevylučoval člen družstva, ale bývalý člen, pro což není v zákoně opora. Faktickou výjimku by představovala jen situace, kdy by důvodem vyloučení byly dluhy na nájemném, které na nabyvatele přešly a které by neuhradil.

V tomto ohledu je významná také povaha lhůty poskytnuté v souladu s § 615 odst. 3 zákona o obchodních korporacích vylučovanému členovi družstva k tomu, aby s porušováním jeho povinností přestal a jeho následky odstranil. Jde o to, zda je jejím smyslem stanovit nejzazší okamžik, do kdy může člen družstva své povinnosti splnit a následky jejich porušení odstranit, aby se vyloučení vyhnul, nebo nejbližší okamžik, kdy může orgán družstva o vyloučení rozhodnout. Ve druhém případě by proto jednání vylučovaného člena, případně i nabyvatele jeho podílu a nového člena, jímž by své povinnosti splnil a následky jejich porušení odstranil, mohlo vyloučení zabránit.

Jako nejvhodnější se jeví dát členovi družstva možnost jeho povinnosti splnit i po uplynutí lhůty ve výstraze, nejpozději však do rozhodnutí o jeho vyloučení. K dodatečnému splnění povinnosti po rozhodnutí o vyloučení, tedy během jeho přezkumu na základě námitek, by se již nepřihlíželo. Jinak by námitky ztratily svůj účel přezkumu naplnění důvodů pro vydání rozhodnutí.

Rovněž se nabízí otázka, zda mají na „zatížení“ podílu rozhodnutím jeho důvody. Důvodem pro vyloučení může být například i spáchání majetkového trestného činu (zpronevěra, porušování povinností při správě cizího majetku) členem vůči družstvu, s nímž nemá nabyvatel nic společného a které na něj na rozdíl od dluhů nepřechází, resp. nemůže přecházet. Nejvyšší soud pak v minulosti

například u společných členů družstva dovodil, že oba členy lze vyloučit za nesplnění povinnosti jedním z nich pouze v případě, že ji mohl splnit i druhý z členů. Pro spáchání trestného činu jedním ze společných členů, na němž se druhý nepodílel, oba vyloučit nelze.

Na nabyvatele by však měl družstevní podíl přejít „zatížený“ rozhodnutím o vyloučení bez ohledu na jeho důvod. Jinak by bylo možné rozhodnutí obcházet. Je pouze na nabyvateli, zda podíl „zatížený“ rozhodnutím o vyloučení (narychlo a nepochybně „výhodně“) koupí. V tomto jde o situaci výrazně odlišnou od výše zmíněného rozhodnutí Nejvyššího soudu, kdy by společný člen nemohl vyloučení nijak ovlivnit. I s ohledem na zmíněný přechod dluhů by se měl nabyvatel o plnění povinností převodcem zajímat a vydání rozhodnutí o vyloučení zjistit.

S ohledem na výše uvedené se jako nejvhodnější jeví výklad, že v případě převodu družstevního podílu, resp. změně okruhu členů družstva po rozhodnutí o vyloučení převodce, je družstevní podíl „zatížen“ tímto rozhodnutím. Účinky rozhodnutí se tedy vztahují i na nabyvatele, který samozřejmě může proti němu podat námitky. Při převodu podílu a změně okruhu členů družstva před rozhodnutím o vyloučení nelze nabyvatele pro porušení povinností převodcem vyloučit, jelikož zákon o obchodních korporacích upravuje vyloučení člena, nikoli bývalého člena. Výjimkou je samozřejmě situace, kdy by důvodem pro vyloučení byl dluh, který na nabyvatele přešel a on ho neuhradil. Vylučován by totiž byl pro jeho dluh.



**Mgr. Jan Pořízek,**  
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center  
Na Rybníčku 5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350  
Fax: +420 296 368 351  
e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)