

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

Vyčlenění rodinných nemovitostí (i v podobě podílu v bytovém družstvu) do svěřenského fondu

Přestože svěřenské fondy jsou stále velkou částí veřejnosti vnímány jako instrument užívaný ke správě majetku spočívajícího ve velkých holdingových společnostech, které svou hodnotou dosahují stovek milionů až miliard, setkáváme se v poslední době čím dál častěji s poptávkou po založení svěřenského fondu, jehož hlavním cílem má být výhradně konzervativní správa rodinného majetku. Tento rodinný majetek je pak ve velké části případů tvořen výlučně z nemovitého majetku, který je v rodině po generace nebo který se podařilo osobě, jež má o založení svěřenského fondu zájem, nashromáždit za svého života.

Ochrana rodinného majetku a vůle zakladatele svěřenského fondu

Svěřenský fond je vyhledáván pro účely ochrany rodinného majetku zejména z důvodu umožnění jeho zakladateli velice přesně rozhodnout o tom, jak bude s vyčleněným majetkem naloženo, kdo jej bude smět užívat, za jakých podmínek, a to vše bez jakýchkoliv omezení dědického práva. Rodinný majetek alokovaný ve svěřenském fondu zároveň zůstává pohromadě, nedochází k jeho postupnému rozdrobení v důsledku dělení mezi dědice, vzniku spoluvlastnictví ani k jeho ztrátě v důsledku dědických neshod.

Právě nastavení jasných pravidel týkajících se možnosti užívání nemovitostí vložených do svěřenského fondu pomáhá mitigoval riziko problémů, které při běžném vypořádání dědictví bohužel často nastávají. Tato pravidla také představují jistotu pro obmyšlené osoby, že jim nebude odebráno nebo omezeno užívací právo k nemovitosti, v níž například bydlí, a to z rozmaru jiné osoby, která nemovitost zdědí zcela nebo společně s osobou, jejíž užívání dané nemovitosti bylo záměrem zůstavitele.

Nemovitosti v osobním vlastnictví nebo spoluvlastnictví

Obvykle se do svěřenského fondu vyčleňují nebo je majetek svěřenského fondu zvyšován o nemovité věci, k nimž má zakladatel nebo osoba zvyšující majetek fondu přímé vlastnické právo, ať už výlučné nebo ve formě spoluvlastnického podílu. Těmito nemovitými věcmi jsou standardně pozemky, budovy (pokud nejsou součástí pozemků, na nichž stojí) a byty. Ani u jednoho z těchto druhů nemovitostí nestanovuje zákon jakákoli omezení jejich vyčlenění do svěřenského fondu.

Družstevní podíly v bytovém družstvu

Zvláštní kapitolou jsou družstevní podíly. Družstevní podíl je obdobně jako podíl v obchodní společnosti nehmotnou movitou věcí^[1]. Z tohoto hlediska taktéž nic nebrání tomu, aby družstevní podíl byl vložen do svěřenského fondu. Určitý problém ovšem může nastat v nastavení konkrétního bytového družstva. Obecná úprava převodu družstevního podílu stanovuje, že nabytí podíl v družstvu

může pouze osoba, která se dle stanov a zákona může stát členem družstva[2], tedy splňuje k tomu veškeré zákonné a stanovami určené podmínky. V rámci stanov pak mohou být také určeny podmínky, které de facto omezují převoditelnost, a to z toho důvodu, že ke vzniku členství je třeba provést určité další právní jednání[3] nebo z důvodu vyloučení nebo omezení možnosti členství určitého typu subjektu jako člena družstva. Zákon v souvislosti s omezením členství pro určitý typ subjektu hovoří výslovně o právnických osobách[4], přičemž toto omezení by tak nemělo dopadat na svěřenský fond, který není právnickou osobou, a veškerá jednání týkající se majetku ve svěřenském fondu vykonává vlastním jménem svěřenský správce, byť na účet svěřenského fondu[5].

Teoretický problém by pak mohla představovat skutečnost, že bytové družstvo je zakládáno výlučně za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů[6]. V případě podílu v bytovém družstvu vyčleněném do svěřenského fondu však lze dovodit, že přestože „přímým“ členem bytového družstva je svěřenský správce, je předmětný družstevní podíl ve správě tohoto svěřenského správce za účelem stanoveným ve statutu svěřenského fondu a ve prospěch obmyšlených[7], jejichž bytová potřeba může být tímto způsobem zajišťována. Zároveň je zcela běžné, že vlastníci podílů v bytovém družstvu v bytech, k nimž mají na základě členství v daném bytovém družstvu uzavřenou nájemní smlouvu, nebydlí, ale dále tyto byty podnajímají třetím osobám, samozřejmě za splnění případných podmínek stanovených pro tyto případy stanovami příslušného bytového družstva.

Omezením možnosti vyčlenění družstevního podílu do svěřenského fondu tak bude pouze případná úprava přímo ve stanovách bytového družstva. Je třeba podotknout, že v současnosti je již možné se setkat se stanovami, které výslovně vylučují možnost vyčlenění družstevního podílu do svěřenského fondu. V případě takového nastavení ve stanovách nebude možné vyčlenění družstevního podílu do svěřenského fondu realizovat. Pokud by však takovýto zákaz byl do stanov přidán při změně stanov bytového družstva až poté, co již k vyčlenění do svěřenského fondu došlo, nebude takováto změna s největší pravděpodobností znamenat zánik členství spojeného s družstevním podílem vyčleněným do svěřenského fondu, a to s ohledem na analogii k úpravě omezení členství právnické osoby[8].

Závěr

Svěřenský fond se čím dál více začíná využívat jako nástroj pro zachování a správu výlučně rodinného majetku, který bývá představován z velké části nemovitostmi. Ať se jedná přímo o nemovité věci nebo podíly v bytovém družstvu, nabízí svěřenský fond možnost přesného a efektivního nastavení podmínek užívání nemovitostí a nakládání s nimi pro další generace i současníky zakladatele svěřenského fondu, který nemovitosti do fondu vyčleňuje. Zároveň tato jasná pravidla pomáhají předcházet sporům a neshodám uvnitř rodiny.



Mgr. Ondřej Snopek,
advokát & partner

[AVENTAS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

Tel.: +420 603 291 734
Email: info@aventas.cz

[1] Ust. § 595 odst. 1 zák. č. [90/2012](#) Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) („**ZOK**“), v aktuálním znění, ve spojení s ust. § 496 a 498 odst. 2 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění („**OZ**“)

[2] Ust. § 599 ZOK

[3] Např. ust. § 733 odst. 1 ZOK

[4] Ust. § 735 odst. 1 ZOK

[5] Ust. 1448 odst. 3 OZ

[6] Ust. 727 odst. 1 ZOK

[7] Ust. § 1449 odst. 2 OZ

[8] Ust. § 735 odst. 2 ZOK

Další články:

- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)