

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

Zástavní právo k družstevnímu bytu

Zřídit zástavní právo ke členskému podílu v bytovém družstvu nebylo až do účinnosti zák. č. [90/2012](#) Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), možné. Vzhledem k tomu, že se na trhu prakticky nevyskytují vhodné finanční produkty, které by nevyžadovaly zřízení zástavního práva, tak do roku 2014 prakticky nebylo možné financovat „koupi“ družstevního bytu jinak než z vlastních prostředků. Jaké jsou praktické poznatky v této oblasti po více než třech a půl letech účinnosti ZOK?

Za staré právní úpravy

Jak jsem již naznačil v úvodu, největším problémem při koupi družstevního bytu je jeho financování. Při koupi družstevního bytu totiž nepřevádíme nemovitou věc, ale pouze členský podíl v bytovém družstvu, se kterým je spojeno právo nájmu bytové jednotky ve vlastnictví bytového družstva. Předmětem vlastnictví tak není nic jiného než podíl v obchodní korporaci, který je movitou věcí a zajištění hypotečního úvěru zástavním právem tak není možné. Dříve tak existovaly pouze dva způsoby jak zajistit úvěrové financování družstevního bytu.

- Nejběžnější praxí bylo zastavení jiné nemovité věci ve vlastnictví kupujícího, případně jiné osoby, která byla ochotná řádné splacení cizího hypotečního úvěru zajistit svou nemovitou věcí.
- V případě, že nebyla k dispozici jiná nemovitá věc k zastavení, existovala tu ještě reálná šance v případě, že v dohledném časovém horizontu (z pravidla do 1 roku) má dojít k převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví. Pro takový případ banky poskytovaly (a stále poskytují) tzv. *předhypoteční úvěr*. Jeho princip spočívá v tom, že na přechodnou dobu jsou kupujícímu vyplaceny finanční prostředky bez zajištění zástavním právem, které budou po převodu bytu do osobního vlastnictví *refinancovány* z klasického hypotečního úvěru, zajištěného zástavním právem k nově vzniklé bytové jednotce. Toto řešení však banky vyhodnocují jako rizikové, což se promítá do výrazně vyšší úrokové sazby oproti klasickému hypotečnímu úvěru. Po dobu trvání předhypotečního úvěru navíc dlužník splácí pouze úroky, nikoli jistinu. Řada nepřijemností čeká kupujícího v případě, že převod do osobního vlastnictví ve stanovené lhůtě nestihne.

Z popsaných hledisek se tedy obě dřívější varianty ve srovnání s klasickým zajištěním hypotečního úvěru nemovitou věcí jeví jako problematické, nevýhodné či rizikové.

Po novelizaci civilního práva

S účinností ZOK došlo ohledně zastavitelnosti členského podílu v bytovém družstvu k zásadní změně. Podle ustanovení § 32 odst. 3 ZOK totiž *lze zastavit podíl společníka v obchodní korporaci za podmínky, za nichž ho lze převést, přičemž dále dodává, že zastavení podílu v bytovém družstvu lze stanovami podmínit nebo vyloučit*. Není tedy sice možné obecně konstatovat, že jsou volně zastavitelné podíly ve všech bytových družstvech, avšak v praxi se setkáváme spíše s tím, že bytová družstva ve svých stanovách zastavitelnost podílů nevylučují.

Občanský zákoník ve svém § 1322 odst. 1 (dále jen „OZ“) dále problematiku vzniku zástavního práva k podílu rozvádí, když stanoví že *zástavní právo k podílu vzniká zápisem do veřejného rejstříku, ve*

kterém je korporace zapsána. Podle § 42 zák. č. [304/2013](#) Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, (dále jen „VeřRej“) jsou bytová družstva jsou zapsána v obchodním rejstříku. V počátcích aplikace nové právní úpravy však vznikl praktický problém, kdy rejstříkové soudy poukazovaly na skutečnost, že na základě §§ 25 a 48 VeřRej se do obchodního rejstříku údaje o členech bytových družstev a jejich členských podílech nezapisují. Na podkladě této argumentace pak nemělo být možné ani zapsání zástavního práva k družstevnímu podílu, neboť jej zákon nedovoloval ve veřejném rejstříku vymežit. Mimoděk přitom též soudy poukazovaly na skutečnost, že k zápisu zástavního práva k movité věci existuje Rejstřík zástav vedený Notářskou komorou.

Tyto výkladové nejasnosti (nejspíš) s konečnou platností překlenulo Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28.7.2015, sp. zn. 14 Cmo 354/2014. Stanovisko Vrchního soudu prezentované v uvedeném rozhodnutí by se dalo shrnout tak, že ustanovení § 1322 OZ stanovuje jediný přípustný způsob, jakým může zástavní právo k podílu ve veřejné korporaci vzniknout. Není tedy přípustné argumentovat tím, že pro tento zápis není opora v jiném zákoně. Rejstříkové soudy proto musí najít způsob, jak příslušný zápis provést [1]. Zákon zcela jasně odkazuje na rejstřík, ve kterém je daná obchodní korporace zapsána, Rejstřík zástav nepřipadá tedy za účelem zápisu podílu v bytovém družstvu v úvahu. Argumentace oponentujícího rejstříkového soudu ve výše uvedené věci navíc nebrala v potaz skutečnost, že Rejstřík zástav je veřejným seznamem, nikoli veřejným rejstříkem a tedy nesplňuje požadavek na formální publicitu zápisu. Ve stejném rozhodnutí se navíc Vrchní soud v Praze vyjádřil též k otázce aktivní legitimace k podání návrhu na zápis zástavního práva do Obchodního rejstříku. Správně přitom dovodil, že návrh podaný pouze zástavním věřitelem je přípustný, když požadavek na souhlas bytového družstva je nadbytečný a postačí pouze souhlas zástavního dlužníka.

Zastavení podílu v bytovém družstvu tak již sice bylo zákonem umožněno, přes to se ale banky k zajišťování úvěrů zástavním právem k podílu v bytovém družstvu staví stále spíše negativně. Důvodů může být několik, ať už se jedná o nedostatek zkušeností s novými právními instituty, nebo o rizika, která vyplývají z charakteru bytového družstva jako takového. Vlastnictví podílů v bytovém družstvu je totiž, na rozdíl od vlastnictví nemovitých věcí, evidováno pouze v neveřejném seznamu členů družstva. Taktéž převod družstevního podílu je do velké míry záležitost, která se odehrává za zavřenými dveřmi. V neposlední řadě je tu pak (za splnění zákonných podmínek) možnost vyloučení člena bytového družstva. Všechny tyto skutečnosti skýtají příležitost pro vznik situací, které v důsledku vedou banky spíše k tomu, aby podíly v bytovém družstvu do zástavy nebraly.

Závěrem lze tedy shrnout, že ačkoli je zastavení členského podílu v bytovém družstvu obecně přípustné a též příslušné rejstříkové soudy mají nástroje a metodiku, jak s takovým zástavním právem pracovat, nevýhody a rizika s tímto druhem zajištění dluhu spojená stále způsobují to, že k výraznému posunu ohledně financování družstevního bydlení nedošlo. V nebankovním sektoru naopak mezi způsoby zajištění stále převažují nástroje jiné, především pak zajišťovací převod práva, který staví věřitele oproti dlužníkovi do výrazně silnější pozice, než v případě práva zástavního. Vzhledem k jisté netransparentnosti družstevního vlastnictví se přitom nedá předpokládat, že by na tomto poli do budoucna došlo mezi poskytovateli úvěrů k výraznějšímu posunu.



Christian Grym,
student Právnické fakulty Univerzity Karlovy

e-mail: christian@grym.cz

[1] V současnosti se rejstříkové soudy na toto usnesení adaptovaly tak, že člena družstva spolu se zastaveným podílem zapisují do obchodního rejstříku mezi další skutečnosti

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

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů - III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)