

Bytová družstva v České republice

Vážené dámy, vážení pánové

dovolte, abych se na tomto místě věnoval problematice právní úpravy postavení a fungování bytových družstev v České republice a upozornil na některá její místa, která vyžadují zvláštní pozornost. Rovněž bych svým příspěvkem rád přispěl k odstranění mýtu, že družstevnictví obecně a to bytové zvláště je v naší společnosti pouze reliktem minulých časů bez podstatného přínosu pro budoucnost.

Ve svém referátu zmíním základní kontury právní úpravy dané problematiky, dále se budu zabývat tím, co je vlastně bytové družstvo podle práva, kdo může být jeho členem, jaký je obsah členství v bytovém družstvu, jakou podporu bytovým družstvům poskytuje stát a konečně jakými způsoby dochází k převodu vlastnictví družstevního bytu z družstva na družstevníka.

1) Právní úprava problematiky bytových družstev

Právní úprava problematiky bytových družstev (BD) není v České republice kodifikována ani koncentrována ve zvláštním samostatném zákonu. Její meritum je obsaženo v obchodním zákoníku (zák. 513/1991 Sb.), v části druhé v ust. §§ 221 až 260 ObchZ. Vedle toho pro družstva platí též obecná ustanovení části první ObchZ upravující postavení podnikatelů a přiměřeně také obecná ustanovení o obchodních společnostech – ust. §§ 56 až 75b ObchZ. Úprava družstevního nájmu je obsažena v občanském zákoníku (OZ), převody družstevních bytů do vlastnictví člena družstva upravuje zákon o vlastnictví bytů a konečně bytových družstev se dále týká i tzv. transformační zákon – zák. č. 42/1992 o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech – který upravuje problematiku přerodu bytových družstev do podoby vyžadované obchodním zákoníkem.

Toto roztržštění aplikovatelné právní úpravy je podle mého názoru nevyhovující, neboť je značně nepřehledné a především v jeho důsledku vznikají závažné interpretační otázky vzhledem k tomu, že jednotlivé předpisy jsou vzájemně nesladěné a terminologicky nekonzistentní. Přitom základní předpis družstevního práva, kterým je obchodní zákoník, obsahuje úpravu družstev až nad míru stručnou. Ostatně ani začlenění úpravy družstev do struktury obchodního zákoníku není řešením právě nejvhodnějším, vzhledem k tomu, že drtivá většina družstev je založena za účelem uspokojování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů nikoliv za účelem podnikání a dosažení zisku. Faktický a formální status družstev tak jde v tomto případě značně proti sobě. V celé řadě zemí naopak existují samostatné družstevní zákony (např. v Rakousku, SRN, Polsku, Francii), úprava podobná té naší je prakticky pouze v Dánsku a konečně v některých státech nejsou družstva upravena na zákonné úrovni dodnes.

Problematika bytových družstev se v současnosti dotýká více než 1,5 mio občanů, kteří jsou buďto sami členy družstva anebo jakožto rodinní příslušníci bydlí v bytě vlastněném či spravovaném bytovým družstvem.

2) Co je bytové družstvo?

Bytové družstvo je právnickou osobou korporativního typu, není však obchodní společností. Družstva obecně mohou být zřizována jak za účelem podnikání, tak s cílem uspokojování hospodářských, sociálních a jiných potřeb svých členů. Z důvodu povinného zápisu družstva do obchodního rejstříku, má družstvo vždy postavení podnikatele a podnikatelské jsou rovněž i vztahy mezi ním samým a členy družstva. Na této skutečnosti nemění nic ani to, že družstvo nebylo založeno za účelem realizace podnikatelské činnosti a dosažení zisku, ale slouží k dosažení jiných, pro oblast družstevnictví tradičních cílů. Obchodní zákoník mezi jednotlivými druhy družstev příliš nerozlišuje. Výjimkou je zvláštní úprava družstevních záložen (tzv. kampeliček), která stojí mimo úpravu uvedenou v obchodním zákoníku. Podle legální definice obsažené v obchodním zákoníku je bytovým družstvem takové družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů (ust. § 221 odst. 2 ObchZ). Legislativce tak promítl do zákona právní názor, ke kterému již dříve dospěl Nejvyšší soud ČR, který takto judikoval v rozhodnutí publikovaném ve sbírce civilních judikátů pod číslem R 15/2000. Dále zpřesněně vymezení pojmu BD poskytla v nedávné době soudní judikatura, podle níž *„bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti.“* Toto platí jak ve vztahu k družstvu, které má formálně pronájem bytů zapsán jako předmět své činnosti, ale i ve vztahu k družstvu, které se jako bytové neoznačuje, ale reálně pronájem zajišťuje. Bytovým družstvem naproti tomu nemůže být družstvo, které se sice za bytové prohlašuje, avšak žádné byty svým členům nepronajímá.

Bytovým družstvem jsou proto tzv. stará bytová družstva, zejména stavební bytová družstva a lidová bytová družstva a dále nově vzniknuvší bytová družstva nájemníků zakládaná zejména za účelem privatizace státního a obecního bytového fondu. K někdejší rozdílu mezi bytovými družstvy se nicméně v současnosti v důsledku aplikace předpisů obchodního práva na problematiku bytového družstevnictví nepřihlíží. I nadále je však smyslem existence bytových družstev poskytování sociálně dostupnějšího bydlení nikoliv tvorba zisku k rozdělení mimo strukturu družstva.

3) Členství v bytovém družstvu

Členy družstva mohou být jak osoby fyzické, tak osoby právnické. Počet členů není předem pevně určen a po dobu trvání družstva se může měnit, přičemž taková změna až na výjimky neovlivní činnost ani samotnou existenci družstva. Změny členské základny se neprojevují ani v obsahu základního družstevního dokumentu - Stanov - ani v zápisu družstva v obchodním rejstříku. Zde bych rád zdůraznil, že se jedná o jeden z nejvýznamnějších znaků, kterým se družstvo odlišuje od obchodních společností (a.s., s.r.o., k.s. a v.o.s.), jež jsou naopak společenstvími relativně uzavřenými, u nichž vazba mezi osobami společníků a společností může být velmi těsná. Obchodní zákoník určuje minimální počet členů družstva, kterým je 5 osob, popř. alespoň 2 osoby právnické. Pokud by počet členů klesl pod tuto požadovanou hranici, mohla by se tato skutečnost stát důvodem pro zrušení družstva soudem.

Výše vkladu člena do základního kapitálu družstva obvykle není určující pro postavení a míru práv a povinností člena družstva, jak tomu bývá u obchodních společností. Ač je vznik členství vázán právě na vklad člena do základního kapitálu v podobě základního vkladu či vstupního vkladu, vklad sám vyjadřuje spíše vůli člena majetkově se podílet na činnosti družstva. Družstva jsou tradičně budována na principu rovnosti členů - toto pravidlo lze modifikovat odlišnou úpravou ve stanovách družstva.

Právní úprava družstev stojí na principu výlučného členství každé právnické nebo fyzické osoby v družstvu; výjimkou jsou právě bytová družstva. Vznikne-li totiž za trvání manželství jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i jejich společné členství v družstvu. Z tohoto členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně (ust. § 703 odst. 2 OZ). Pro tyto účely disponují manželé rovněž společným hlasem. Naopak v jiném než bytovém družstvu ke společnému členství manželů dojít nemůže. Stejně tak platí, že společné členství vzniká výlučně mezi manželi – mezi jinými osobami – např. mezi druhem a družkou vzniknout nemůže. Pro úplnost uvádím, že smluvní odchylka je vyloučena. Společné členství trvá pokud manželé spolu žijí. Za situace, kdy spolu manželé trvale nežijí, pak společné členství a společný nájem družstevního bytu nevzniká. Společné členství manželů v bytovém družstvu může zaniknout vícero způsoby. V základním modelu je přitom potřeba rozlišovat dvě varianty zániku členství, totiž zánik společného členství, které se mění na výlučné členství jednoho z bývalých manželů – o důsledcích se zmíním ještě později, a dále na zánik členství v družstvu bez dalšího.

4) Práva a povinnosti spojené se členstvím v bytovém družstvu

Dostáváme se nyní do roviny zcela praktické, která nám odpovídá na otázku co vlastně je obsahem postavení člena v družstvu, resp. výhodou plynoucí z členství. Obchodní zákoník upravuje oblast práv a povinností člena družstva stručně, lze mít za to, že bližší specifikaci by měly obsahovat stanovy.

Výslovně je zmíněno právo člena družstva na a) podíl na zisku vzniklého hospodařením družstva, b) právo na vypořádací podíl při zániku účasti člena v družstvu, c) právo na podíl na likvidačním zůstatku, zaniká –li družstvo likvidací a konečně d) práva člena souvisejícím s řízením a kontrolou činnosti družstva (právo hlasovat, být volen do orgánů). To základní, tedy právo člena družstva uzavřít s bytovým družstvem nájemní smlouvu a určení konkrétních podmínek tohoto nájemního vztahu zůstává zákonem neupraveno. Je nutné se tedy spoléhat pouze na obsah stanov.

Na druhé straně náleží k povinnostem člena primárně závazek splatit základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena ke krytí ztrát z činnosti družstva není obecně dána a může vzniknout členovi jen, je-li podložena stanovami a rozhodnutím členské schůze. Ve stejném režimu se uplatňují případně i další povinnosti členů družstev vůči družstvům samým.

Vraťme se zpátky ke členství v družstvu a vztahem k družstevnímu bytu. Vlastníkem nemovitosti – nejčastěji bytového domu jako celku – je vždy výlučně bytové družstvo jako zvláštní typ korporace. Specifickou vlastností BD je pak to, že osoby tvořící jeho personální substrát (jeho členové) jsou povětšinou současně i osoby fakticky obývajících prostory v nemovitosti vlastněné družstvem. K bytům ve vlastnictví BD uzavírá BD se svými členy nájemní smlouvy podle občanského zákoníku. Vztah člena BD k bytu, ve kterém sám bydlí, je tedy čistě vztahem obligačním. Člen se podílí na rozhodovacím procesu uvnitř BD prostřednictvím hlasování v orgánech BD, čímž může nepřímo ovlivnit i postoj BD v pozici pronajímatele k sobě samému v pozici nájemce. Dispoziční oprávnění s majetkem družstva ovládá nicméně efektivně jeho statutární orgán – představenstvo, který je povinen nakládat s majetkem družstva v souladu se zásadou péče řádného hospodáře. A zde se nacházíme skutečně u podstaty existence bytových družstev, která ovšem není v žádném právním předpisu ani zmíněna natož jakkoliv strukturálně upravena. Zpravidla uzavírají družstva se svými členy nájemní vztahy k družstevním bytům za výhodnějších podmínek, než za kterých

je obdobný byt k dispozici na trhu klasického nájemního bydlení. Tento stav je, myslím, pěkným příkladem tzv. normativní síly skutečnosti, kdy účastníci právních vztahů se chovají jistým a předvídatelným způsobem, aniž by je k takovému chování zavazovala nějaká z vnějšku působící právní norma. Otázka zní, jak by bytová družstva fungovala za předpokladu, že by se tento rovnovážný stav z nějaké nové příčiny změnil a družstva by např. začala svým nájemníkům pronajímat byty za podmínek srovnatelných s podmínkami na trhu nájemního bydlení. Taková situace není vůbec abstraktní.

Velmi plasticky ukazuje problematiku obsahu (a materiální hodnoty) členství v bytovém družstvu recentní judikatura vztahující se ke stanovení výše vypořádání mezi manželi v případě jejich rozvodu. Poté, co je určeno, který z bývalých manželů se stal jediným nájemcem družstevního bytu a v důsledku toho i výlučným členem družstva, je třeba přistoupit k vzájemnému majetkovému vypořádání mezi bývalými manželi. Soudní judikatura dospěla v tomto směru konečně k závěru, že pro účely řízení o vypořádání prostředků zaniklého společného jmění manželů je třeba vycházet nikoliv ze zůstatkové hodnoty členského podílu nebo z hodnoty vypořádacího podílu, nýbrž z ceny obvyklé, za níž by bylo možné členská práva a povinnosti převést třetí osobě v rozhodné době a místě. Rozhodující je tedy tržní hodnota členství v družstvu, nikoliv hodnota jednotlivých práv a povinností. Tento, podle mého názoru, zcela správný názor soudu vzbuzuje poměrně silný odpor v řadách té části právnické veřejnosti, která je více formálně založena a dále v řadách těch členů družstev, kteří se cítí tímto postupem poškozeni. Argumentace je zde zřejmá – není převáděno přece vlastnické právo k bytu, nýbrž pouze členská práva a povinnosti v bytovém družstvu. A jejich obsah se může případ od případu významně lišit a podléhá proměnám v čase. Konečně si dovoluji tvrdit, že tuto koncepci zastávají i banky, když podmínky poskytnutí finančních prostředků na financování pořízení družstevního bydlení jsou násobně komplikovanější a dražší než je tomu u srovnatelných bytů nacházejících se přímo ve vlastnictví jednotlivých osob.

Je tedy zřejmé, že u družstevního bydlení se nejedná o skrytou formu vlastnictví bytu, tak jak je to některými autory konstatováno. V důsledku této skutečnosti je tedy nezbytné vnímat podporu činnosti bytových družstev ze strany státu či obcí jako podporu sui generis, která má své významné místo v oblasti uspokojování bytových potřeb.

5) Družstevní bydlení a státní politika jeho podpory

V právním řádu České republiky existuje několik předpisů vztahujících se k poskytování státní podpory na bytovou výstavbu. Jedná se především o zákon č. 211/2000 Sb. *o Státním fondu rozvoje bydlení*, včetně prováděcích předpisů. Součástí právního řádu je také dnes již obsoletní vyhláška Federálního ministerstva financí č. 136/1985 Sb., *o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální výstavbě a modernizaci rodinných domků*, podle níž byla poskytována finanční pomoc také dřívějším stavebním bytovým družstvům. Podpora na výstavbu družstevních bytů se však již podle ní neposkytuje, neboť vyhláška svým celkovým pojetím odpovídá dřívějším podmínkám centrálně plánovaného hospodářství a není možné ji aplikovat na současné podmínky tržní ekonomiky.

Je nepopiratelné, že družstevní bydlení spojující poměrně široká uživatelská práva na straně jedné a finanční participaci nájemců na straně druhé představuje velmi přijatelnou a perspektivní formu bydlení pro mnoho domácností, zejména rodin s nižšími příjmy. Z tohoto pohledu se jasným průlomem mělo stát přijetí zákona č. 378/2005 Sb. *o podpoře výstavby družstevních bytů z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení*. Zvolením podpory družstevní

formy bydlení zákonodárce navazuje na dlouhou tradici družstevního bydlení na území dnešní ČR. Cílem bylo umožnit rozvoj tzv. neziskového nájemního bydlení, aniž by bylo nutné v právním řádu vytvářet nové typy družstev nebo jiných právnických osob. V současnosti platný právní řád ostatně poskytuje prostor dostatečně veliký. Zákon upravuje podmínky, za kterých lze poskytnout bytovému družstvu z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení dotaci a úvěr na krytí části pořizovacích nákladů spojených s výstavbou družstevních bytů. Zamýšlenou podporu lze poskytnout ve formě úvěru a účelové dotace pouze takovému BD, které splňuje podmínky stanovené zákonem a financuje výstavbu družstevních bytů do svého vlastnictví za finanční spoluúčasti svých členů. Konkrétní limity poskytované podpory stanoví vláda svým prováděcím nařízením č. 465/2005 Sb. Konkrétně může dosahovat částky až 100.000, - Kč na jeden byt ve formě účelové dotace a až 700.000, - Kč najeden byt ve formě zvýhodněného úvěru; jeho splatnost nastává uplynutím 20 let a úročí se sazbou 3% ročně. Skutečnost je ovšem jiná. Podle výroční zprávy Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2006 bylo za účelem získání uvedené podpory podáno celkem pouze 12 žádostí (většina teprve v závěru roku). Vzhledem k náročnosti formální stránky přípravy žádosti a uzavření smlouvy o poskytnutí podpory, byla následně uzavřena za rok 2006 pouze jediná smlouva. Celková výše poskytnuté podpory za rok 2006 tak činí 1,5 mio Kč ve formě dotace, 10,5 mio ve formě zvýhodněného úvěru – tedy celkem 12 mio Kč. Data za rok 2007 nejsou zatím oficiálně k dispozici, a podle dostupných informací se pro rok 2008 dokonce ani nepočítá s vyčleněním finančních prostředků k tomuto účelu.

Není naším úkolem hodnotit, zda při poskytování této formy podpory družstevního bydlení selhala spíše státní administrativa, zda byly příliš těsně nastaveny podmínky pro budoucí investory nebo zda žadatelé podcenili náročnost podmínek pro získání státní pomoci. Lze ovšem učinit závěr, že z předložených skutečností nevyplývá, že se jedná o skutečně efektivní cestu pomoci družstvům nastartovat jejich opětovný rozvoj.

6) Převody bytů ve vlastnictví bytových družstev na vlastnictví nájemníků

Převod družstevních bytů do vlastnictví členů družstva je v obecné rovině upraven v ust. § 23 zákona č. 72/1994 Sb., o (vlastnictví bytů). Podle odst. 1 citovaného ustanovení lze převést jednotku (dále také jen „byt“) pouze tomu členovi družstva – fyzické osobě, který je jeho nájemcem. Toto ustanovení chrání členy družstva - fyzické osoby před tím, aby jimi užívaný družstevní byt mohl být převeden do vlastnictví jiné osoby. Tato ochrana se však vztahuje pouze na fyzické osoby za splnění tří základních podmínek. Nabyvatelem bytu musí být 1) členem družstva, 2) nájemcem družstevního bytu a musí se jednat o 3) byt, který je ve vlastnictví popř. spoluvlastnictví bytového družstva.

Co se týká převodu bytů ve vlastnictví popř. spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva¹ a bytů ve vlastnictví popř. spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční nebo úvěrová pomoc státu podle zvláštních právních předpisů² (tedy podle výše zmiňované vyhlášky o poskytování finanční, úvěrové a jiné pomoci), je takové družstvo povinno uzavřít s členem družstva smlouvu o převodu bytu tehdy, pokud člen družstva požádal o převod bytu v zákonem stanovené lhůtě

¹ Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy

² Např. vyhláška federálního ministerstva financí, ministerstva financí České socialistické republiky, ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 74/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

do 30.6.1995. Jestliže tak člen družstva neučinil, není povinností družstva na něj byt převést. Pokud dojde k převodu družstevního bytu, na který byla poskytnuta finanční úvěrová a jiná pomoc podle zvláštního právního předpisu³, je povinností družstva vrátit poskytnuté příspěvky pouze v tom případě, že se nejedná o převod bytu podle ust. § 24 odst. 1, 3 a 4 zák. č. 72/1994 Sb., (o vlastnictví bytů) tedy fakticky o bezplatné převody členům družstva po splacení členských podílů.

Povinnost družstva převést byt do vlastnictví člena je tedy dána pouze tehdy, pokud se jedná o družstva popsaná výše a zároveň pokud byla dodržena zákonem předepsaná lhůta. V současné době není tato povinnost pro družstva založena. Záleží pouze na tom, zda je převod do vlastnictví upraven ve stanovách, popř. zda družstvo na převod přistoupí. Jestliže družstvo na převod konkrétního bytu do vlastnictví člena nepřistoupí, nezbývá členovi družstva než prosadit změnu stanov.

Převod bytu se realizuje na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Nezbytnou náležitostí této smlouvy je zejména závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt. Vlastnictví k převáděné jednotce pak přechází na člena družstva až po splnění těchto závazků. Jedná se tedy o odkládací podmínku ve smyslu ust. § 36 občanského zákoníku. Finanční prostředky, které družstvo získalo převodem bytů na členy družstva, je povinno použít ke splacení úvěru spolu s pravidelnou splátkou úvěru. U mimořádné splátky se zároveň uvede, kterých bytů se splátka týká. Další podstatnou obsahovou náležitostí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je vzájemné vypořádání finančních prostředků určených na opravy domu a jednotky a dále kladných zůstatků vzniklých bytovým hospodařením. Převodem bytu zaniká členství v družstvu bez nároku na vypořádání členského podílu připadajícího na převáděnou bytovou jednotku. Členství však nezaniká tehdy, pokud i po převedení bytu dosahuje majetková účast člena družstva alespoň výše členského vkladu. V takovém případě pak má člen družstva právo na vypořádací podíl podle obchodního zákoníku.

7) Závěr

Tolik tedy v několika bodech k základním okruhům právní úpravy problematiky bytových družstev. Závěrem bych rád provedl krátké zhodnocení významu a role bytových družstev v České republice. Stejně jako v jiných zemích, existují i u nás tradičně dvě formy uspokojování bytové potřeby, a to bydlení vlastnické a bydlení nájemní. Bydlení ve vlastním bytě či domě poskytuje velkou míru jistoty odvozenou od výkonu práv vlastníka, ale je obvykle finančně náročnější, neboť pořízení tohoto bydlení vyžaduje nemalou vstupní investici. Oproti tomu nájemní bydlení nevyžaduje žádnou nebo jen relativně malou vstupní investici, a proto je dostupné i pro domácnosti s nižšími příjmy. Rozsah výstavby nájemních bytů v ČR není dlouhodobě uspokojivý. To je dáno především tím, že investice do nájemního bydlení je, z hlediska investora, méně přitažlivá než investice do vlastnického bydlení, a to zejména díky délce doby její návratnosti. Negativní vliv má bohužel stále ještě nevyrovnaná úprava vztahů mezi nájemci a pronajímateli a faktická paralýza fungování právní úpravy *Smlouvy o nájmu bytu uzavřené na dobu neurčitou* podle občanského zákoníku. Je proto prioritním úkolem české bytové politiky na současnou situaci reagovat s cílem vytvořit funkční model podpory vzniku a rozvoje dostupného nájemního bydlení pro ty skupiny obyvatel, které nejsou samy schopny plně financovat svou bytovou potřebu prostřednictvím vlastnického bydlení.

³ § 6 odst.6 vyhláška č. 136/1985 Sb.,

Dámy a pánové, děkuji Vám za pozornost.

JUDr. Petr Michal
Advokát, Partner
AK CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ a spol.