

Bytové družstvo Třebenická
IČ 25609149
Praha 8 – Kobylisy
Třebenická 1289 PSČ 182 00

V Praze dne 6. 6. 2016

Informace o možnostech a podmínkách vlastnického rozdělení nemovitostí v majetku družstva a převodů jednotek v nich do bytového spoluvlastnictví nájemců družstevních bytů v domě

Informace má sloužit jako podklad pro členy družstva při jejich rozhodování o dalším postupu.

Možnosti a podmínky vlastnického rozdělení nemovitostí družstva a převodů jednotek v nich do bytového spoluvlastnictví nájemců

Aktuální zákonná úprava bytového spoluvlastnictví pro rozdělení nemovitého majetku obsahuje jen několik podmínek. Především se musí jednat o nemovitou věc, což ve zkoumaném případě platí, neboť se jedná o pozemky, jejich součástí jsou jednotlivé domy, resp. v daném případě pravděpodobně dům jediný. Dále se musí ve smyslu § 1158 ObčZ jednat o dům s minimálně dvěma byty nebo nebytovými prostory. Z předaných podkladů vyplývá, že tato podmínka je také splněna.

Z výše uvedeného vyplývá, že ani zákonná právní úprava ani žádné smluvní ujednání uzavřené družstvem zřejmě nejsou překážkou rozdělení nemovitých věcí (pozemků s domem nebo s domy) na jednotky podle § 1158 ObčZ a následujících (bytové spoluvlastnictví).

Dále je otázka, zda je možné a vhodné založit jasný nárok na převod družstevních bytů pro členy družstva, v jaké formě a s jakými důsledky pro členství nabyvatelů jednotek v družstvu, jejich majetkovou účast a hlasovací práva jako členů družstva. Je zatím možné říci, že **úprava této otázky v čl. 9 odst. 1 písm. f) stanov družstva není jasná** – není zřejmé jak vyložit pojem dohody a přiměřené lhůty, co je míněno cenou a o jaké dluhy se jedná, zejména není jasná otázka protihodnoty za převod bytu a její vliv na členský vklad člena.

Obecně má člen družstva práva stanovená zákonem nebo stanovami družstva, případně ujednáním s družstvem. Minimální výčet práv člena je obsažen v § 575 ZOK. Všechna tři práva zde uvedená patří do příkladného výčtu práv člena a jsou formulována do té míry obecně, že se předpokládá jejich bližší konkretizace v textu stanov. Konkrétně případné právo na převod bytu do vlastnictví bude spadat pod písm. c) odst. 1 § 576 ZOK, jako právo podílet se na výhodách poskytovaných družstvem.

Právo na převod je vhodné do stanov uvést vždy společně s podmínkami, za kterých k převodu může dojít. Tyto podmínky by měly odrážet a zohledňovat zejména:

1. smluvní vztahy družstva
2. stávající zákonnou úpravu
3. aktuální situaci družstva, včetně majetkové

Pokud se jedná o rozhodné smluvní vztahy, nebyly zjištěny.

Ohledně zákonné úpravy financování a hospodaření družstva je třeba upozornit jednak na omezení na straně toho, komu lze jednotku převést, jednak na problematiku dalších členských vkladů členů družstva.

Pokud družstvo přikročí k převodům jednotek do vlastnictví, pak musí respektovat § 1188 ObčZ, podle kterého: „...vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho, nebo na právního nástupce“

Z uvedeného vyplývá, že zákon poskytuje členům, kteří se podíleli na financování pořízení nemovitosti ochranu, pokud jsou současně nájemci jednotek. Pokud se jedná o postavení nájemce, je třeba vzít v potaz i možnost existence tzv. společného nájmu ve smyslu § 2270 ObčZ. Má-li dojít k převodu na nájemce, pak je možné tento převod realizovat pouze na všechny společné nájemce. To však platí pouze v případě, že tito společní nájemci jsou i členy družstva. Právo společného členství a společného nájmu vznikne automaticky, pokud je družstevní podíl součástí společného jmění manželů (§ 739 a § 745 ZOK).

V souvislosti s realizací převodů je třeba zohlednit i stav majetku a případné další zákonné nároky členů družstva. Převod vlastnictví k jednotce z vlastnictví družstva do vlastnictví nájemce jednotky nemá automatický dopad na členství nájemce v družstvu. Dosavadní člen a nájemce družstva zůstává i nadále členem družstva.

I když se objevily i jiné názory, nemá podle zákona převod vlastnictví k jednotce z vlastnictví družstva automatický dopad ani na míru účasti člena v družstvu, tj. zejména na výši jeho dalšího členského vkladu. Jinými slovy, nabytí vlastnictví k jednotce nemá dle zákonné úpravy žádný přímý vliv na postavení člena v družstvu: člen zůstává i nadále členem družstva se stále stejným členským vkladem. Zákon s převodem vlastnictví k jednotce členovi družstva žádné přímé následky ve vztahu k výši jeho členského vkladu nespojuje. To s sebou přináší pro družstvo významná rizika. Pokud totiž není zajištěno snížení dalšího členského vkladu, členský vklad již neodpovídá hodnotě (objemu) majetku, který se v družstvu nachází, protože majetková hodnota, ke které se vklad vztahoval, byla již převedena členovi do vlastnictví. V daném případě neplatí, že by další členský vklad byl převodem spotřebován, buď je převod bezplatný (tedy dar), nebo je třeba další členský vklad započíst na kupní cenu.

Je možné v souvislosti s převodem bytu do vlastnictví člena členství v družstvu ukončit dohodou, i s dohodou o vypořádacím podílu. Také existuje obecná možnost rozdělení dalšího členského vkladu na vklad vážící se na byt a vklad vážící se na další majetek družstva, to je ovšem poměrně složité řešení.

Riziko spočívá i v existenci nároku na vypořádací podíl při zániku členství v družstvu, ke kterému by mohlo dojít například vystoupením člena z družstva (pokud by k němu docházelo po převodu vlastnictví k jednotce). Podle § 748 ZOK platí následující: „*Stanovy nesmí určit vypořádací podíl nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu. Neurčují-li stanovy způsob výpočtu vypořádacího podílu, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu.*“ Jinými slovy vypořádací podíl bude muset být podle zákona stanoven minimálně ve výši součtu základního a dalšího členského vkladu (tj. bez návaznosti na skutečnou hodnotu majetku družstva). Lhůtu k výplatě vypořádacího podílu pak stanoví § 749 ZOK.

Je tedy v zájmu družstva, aby bylo zaručeno, že členské vklady (a z nich odvozený vypořádací podíl) budou společně s převodem jednotky sníženy, nejlépe až na úroveň základního členského vkladu. Člen má v této situaci případně nárok jen na základní členský vklad, což již není pro družstvo velké riziko, ani kdyby došlo k početnějšímu vystupování členů z družstva. V této souvislosti by také bylo třeba zvážit podíl na likvidačním zůstatku.

Aktuální situace družstva není zpracovateli detailně známa. Zejména bude samozřejmě hrát roli potřeba větších oprav a rekonstrukcí, které chce družstvo provést, a majetek družstva, zejména nemovitý majetek, který není družstevně pronajat (byty, nebytové prostory) a představa o jeho budoucím využití.

Je možno uzavřít, že ačkoli družstvo ve stanovách s převody bytů počítá, není zatím komplexně připraveno na zahájení procesu převodů bytů do vlastnictví, nemá ucelenou koncepci jak si v tomto případě počínat a jaký vývoj, problémy a řešení očekávat. To může vzbudit i nejistotu ohledně práv členů družstva.

Pokud by bylo rozhodnuto o právu na převod, měla by být současně vytvořena i koncepce dalšího vývoje, tak aby byly všechny jednotlivé kroky a aspekty (včetně ekonomických) vzájemně provázány.

Mohlo by družstvo i nadále dlouhodobě vykonávat správu domu rozděleného na jednotky ? Případně za jakých podmínek ?

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je zejména společenství vlastníků, které může být založeno již prohlášením. K jeho vzniku (zápisem do příslušného rejstříku) však dochází až po vzniku jednotek. Pokud nevznikne společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce. Pro dobu do vzniku společenství platí, že správcem je osoba, která má nadpoloviční většinu na společných částech nemovité věci. Touto osobou – až do doby, kdy bude nutný vznik společenství vlastníků – může a podle § 1202 ObčZ by i mělo (výklad není zcela jasný) - být družstvo. Stav, kdy družstvo učiní prohlášení, kterým rozdělí dům na jednotky a stane se ex lege (a dle prohlášení) správcem domu, může v zásadě trvat neomezeně dlouho, resp. až tak dlouho, dokud bude mít družstvo podíl na společných částech větší než poloviční.

I když by družstvo mělo vykonávat funkci správce domu do té doby, než ztratí většinu hlasů, tj. v okamžiku, kdy po provedených převodech jednotek do vlastnictví členů klesne jeho podíl na společných částech pod 50 %, **v současné době je možné nechat zapsat společenství vlastníků ještě před zahájením převodů jednotek.** Po zápisu společenství do veřejného

rejstříku tedy bude osobou odpovědnou za zprávu společenství vlastníků. Družstvo současně bude povinno svolat shromáždění.

V případě vzniku společenství je třeba upozornit na souběžnou existenci družstva i společenství vlastníků. Členem společenství vedle by v tomto případě vedle nabyvatelů jednotek bylo i družstvo jako vlastník zbývajících jednotek. Družstvo by tedy společně s ostatními vlastníky jednotek v rozsahu daném zákonem a stanovami společenství vlastníků společně rozhodovalo o hospodaření a provozu domu v domě. Vůle družstva, tj. to, jak budou zástupci družstva hlasovat na shromáždění společenství vlastníků, bude dána „mandátem“, který zástupci družstva dostanou na členské schůzi družstva. V zásadě má tento mandát představenstvo družstva, které by tedy fakticky dále mohlo řídit provoz domu, alespoň tak dlouho, dokud by družstvo mělo většinu podílu na společných částech domu. V tomto směru by pak mohlo hrát zásadní roli **konkrétní znění stanov společenství** vlastníků, které podle současné právní úpravy mohou obsahovat různá hlasovací kvóra v různých záležitostech (změna stanov, volba orgánů, klíč k rozúčtování služeb, opravy a úpravy domu, úvěry..). Tato kvóra přitom mohou být v některých případech zásadní pro řádné fungování společenství i bytového družstva jako jeho člena (zejména jde o volbu statutárních orgánů, opravy a úpravy a ekonomická rozhodnutí). **Základní principy stanov společenství v tomto směru by bylo třeba vyřešit už v rámci rozhodnutí o podmínkách převodu bytů (koncepti).**

I po vzniku společenství však lze předpokládat, že podíl družstva na společných částech domu bude dostatečně vysoký na to, aby (případně ve spojení s několika dalšími vlastníky jednotek) bylo družstvo zvoleno jako **individuální statutární orgán - předseda** společenství. Tím by mohlo být družstvu i nadále umožněno vykonávat správu domu, i když nikoli přímo jako správci, ale jako statutárnímu zástupci společenství. Pro režim správy domu ve formě společenství vlastníků družstvem jako statutárním orgánem společenství platí zákonná pravidla, která je možné upřesnit ve stanovách společenství. Konkrétní podmínky výkonu funkce statutárního orgánu (včetně odměny) by měly být schváleny shromážděním společenství vlastníků, není vyloučena ani forma tzv. manažerské smlouvy.

Kromě účasti družstva na správě domu v režimu společenství ve formě statutárního orgánu není vyloučena ani správa domu družstvem na základě příkazní smlouvy, tedy poskytováním dodávek tzv. **operativní správy** domu, která ovšem nemá pro rozhodování o domě zásadní význam.

S pozdravem

JUDr. Marek Novotný
advokát