

Právní rámec převodu družstevního podílu

Zákon č. 90/2012, o obchodních korporacích:

Převod družstevního podílu

§ 599

Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se podle ustanovení tohoto zákona nebo stanov může stát členem družstva.

- *Družstevní podíl, který lze vymezit jako souhrn majetkových i nemajetkových práv a povinností plynoucích z účasti člena v družstvu, je vlastnictvím člena družstva.*
- *Člen družstva může s družstevním podílem v souladu se zákonem a stanovami disponovat, především jej může převést, a to jak na jiného člena družstva, tak na osobu, která členem družstva není.*
- *Z povahy družstevního podílu jako věci v právním smyslu plyne, že družstevní podíl se převádí smlouvou darovací (§ 2055 a násl. NObčZ), kupní (§2079 a násl. NObčZ) či směnnou (§2184 NObčZ).*
- *Družstevní podíl může být předmětem právních úkonů zásadně pouze jako celek, nikoli některá jeho (dílčí) část či jednotlivé právo (povinnost).*

§ 601

- 1) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
 - *Nabyvatel družstevního podílu vstupuje do veškerých práv a povinností převodce, které jsou obsahem jeho družstevního podílu, tedy i do dluhů, které jsou s družstevním podílem spojeny.*
 - *Převodce se stává jeho ručitelem (tedy tím, kdo je povinen věřitele uspokojit, jestliže dlužník svůj dluh věřiteli nesplní – viz. § 2018 a násl. NObčZ).*
 - *Cílem této úpravy je zabránit spekulativnímu převodu družstevního podílu na jiného (např. nemajetnou osobu, tzv. „bílého koně“) s úmyslem vyhnout se plnění povinnosti vůči družstvu.*

§ 736 - Převod družstevního podílu v bytovém družstvu

- 1) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.

- 2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to 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 v bytovém družstvu, s nímž je spojen družstevní nájem (právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu), vstupuje ve vztahu k družstvu do právního postavení převodce jak ve vztahu k členství v družstvu, tak ve vztahu k družstevnímu nájmu.*
 - *Nabyvatel je – ve vztahu k bytovému družstvu – sukcesorem převodce (právním nástupcem).*

Stanovy družstva ze dne 20. 5. 1997 v platném znění:

Článek 7 – Převod členství

- 1) Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
- 2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle článku 5 odst. 1 a 2 Stanov.
- 3) Smlouva o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu musí mít písemnou formu a být opatřena úředně ověřenými podpisy účastníků této smlouvy. Stejně tak musí být úředně ověřen podpis na případném písemném oznámení dosavadního člena o převodu členství i na písemném souhlasu nabyvatele členství.
 - *Jedná se o stávající text Stanov, který bude novelizován usnesením příští členské schůze BDT tak, aby v plném rozsahu odpovídal novým ustanovením zákona.*
 - *Přestože je ve stávajícím znění Stanov použit pojem „převod členství“, tak od 1. 1. 2014 je nezbytné v souladu s ustanovením § 599 a dalších zák. č. 90/2012 Sb. užívat termín „převod družstevního podílu“.*
 - *Za úřední ověření podpisu se pro tyto účely považuje zejména ověření ve smyslu ustanovení § 1 zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu – tj. ověření pracovišti krajských úřadů, úřadů městských částí, pracovišti CZECH POINT České pošty apod., nebo ve smyslu ustanovení § 74 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti – tj. ověření notářskou kanceláří.*
 - *Ačkoli zákon i Stanovy připouštějí na místo smlouvy o převodu členského podílu doručit družstvu prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy,*

které má tytéž účinky jako doručení samotné smlouvy o převodu členského podílu, tak družstvo jako vhodnější variantu preferuje doručení shora citované smlouvy.

Vzor smlouvy:

SMLOUVA O PŘEVODU DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU V BYTOVÉM DRUŽSTVU

(V daném případě se jedná o nezávazný vzor smlouvy, který však obsahuje všechny náležitosti předmětné smlouvy stanovené zákonem. Při zpracování smlouvy týkající se převodu členství je nezbytné, aby bylo použito názvosloví vycházející z nového znění zákona – je tedy nezbytné, aby smlouva byla nazvána jako „Smlouva o převodu družstevního podílu“ v bytovém družstvu a v textu bylo dále uváděno, že se jedná o převod družstevního podílu, nikoli jen převod členství (případně převod členských práv a povinností), jak tomu bylo do konce r. 2013).

Tato **SMLOUVA O PŘEVODU DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU V BYTOVÉM DRUŽSTVU** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky:

PhDr. Vladislav NEZNÁMÝ, r.č.: 421210/955, nar. 10. 12. 1942, ženatý, trvale bytem Praha 8, Třebeňická č.p. 1294/24, a

Marie NEZNÁMÁ, r.č.: 546126/0301, nar. 26. 11. 1954, vdaná, trvale bytem Praha 8, Třebeňická č.p. 1294/24,

(dále jen „**Převodce**“)

(adresy bydliště je nezbytné psát shodně s adresami uvedenými v občanském průkazu. Jsou-li oba manželé členy družstva, pak musí být jako „převodci“ ve smlouvě uvedeni oba manželé.)

a

Miroslav ČITELNÝ, r.č.: 550501/0202, nar. 1. 5. 1955, ženatý, trvale bytem Praha 5, Na Neklaně č.p. 978/14, a

Jana ČITELNÁ, r.č.: 585201/3245, nar. 1. 2. 1958, vdaná, trvale bytem Praha 3, Mánesova č.p. 435/21,

(dále jen „**Nabyvatel**“)

(pokud je nabyvatel ženatý/vdaná, pak je žádoucí do smlouvy uvést oba manžele – přestože ze zákona, kromě stanovených výjimek, se stávají členy družstva oba manželé)

I.

Úvodní ustanovení

1. Převodce výslovně prohlašuje, že je řádným členem bytového družstva Třebeňická se sídlem Praha 8 - Kobylisy, Třebeňická 1289 IČ: 25609149, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. 3620 Dr (dále jen „**Družstvo**“).

2. Převodce prohlašuje, že jeho členství v Družstvu vzniklo dne 17. 9. 1997 a s jeho členstvím jsou spojena členská práva a povinnosti, jejichž rozsah je specifikován ve stanovách Družstva.
3. Převodce dále prohlašuje, že s jeho členstvím v Družstvu je spojen i nájem družstevního bytu č. 14, o velikosti 3+1 s lodžii a příslušenstvím, o podlahové ploše 66,33 m², nacházející se ve 5. nadzemním podlaží (4. patře) bytového domu čp. 1294 na adrese Praha 8, Třeбенická 24 (dále jen „Byt“).
4. Práva a povinnosti uvedené v odst. 1. představují družstevní podíl ve smyslu ustanovení § 595 zákona o obchodních korporacích.

II.

Předmět převodu

1. Předmětem této Smlouvy je převod družstevního podílu uvedeného v článku I této Smlouvy z Převodce na Nabyvatele s veškerými právy a povinnostmi.
2. Převodce tak na základě této Smlouvy převádí na Nabyvatele výše uvedený družstevní podíl s veškerými právy a povinnostmi a Nabyvatel jej přijímá.
3. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči Družstvu dnem doručení této Smlouvy Družstvu.
4. Převodce prohlašuje, že jeho členský vklad ve výši 103.169,- Kč byl řádně splacen a prohlašuje Nabyvateli, že nemá vůči Družstvu žádné nesplacené finanční závazky nebo povinnosti jiné povahy.
5. Převodce prohlašuje, že Byt nemá právní vady a jeho stav odpovídá jeho stáří a je ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání bez jakýchkoli omezení.

III.

Cena za převod družstevního podílu v Družstvu

1. Cena za převod družstevního podílu v Družstvu je sjednána v celkové výši ...,- Kč (slovy: ... korun českých).
2. Cena za převod bude uhrazena převodem na účet Převodce č.ú. ... vedený u ... a to do

(pro potřeby Bytového družstva Třeбенická nejsou výše uvedené údaje důležité pro převod družstevního podílu. Pokud někdo z jakéhokoli důvodu tyto nechce zahrnout do smlouvy, může odst. 1. tohoto článku formulovat následujícím způsobem:

1. *Cena za převod družstevního podílu v Družstvu je předmětem samostatné písemné dohody.*

odst. 2 se v takovém případě vynechá,

případně lze vynechat celý čl. III. a následující články přechíslovat tak, aby tyto odpovídaly skutečnému pořadí).

IV.

Další závazky a prohlášení smluvních stran

1. Převodce prohlašuje, že s členstvím v Družstvu je spojen nájem Bytu.
2. Touto smlouvou dochází k rovněž k převodu nájmu Bytu v souladu s ustanovením § 736 zákona o obchodních korporacích, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů Převodce vůči Družstvu a dluhů Družstva vůči Převodci, které souvisí s užíváním Bytu Převodcem.
3. Převodce prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy z Družstva nevystoupil, nepodepsal dohodu o zániku členství v Družstvu, nebyl z Družstva vyloučen ani mu nejsou známy žádné skutečnosti o tom, že by jeho členství v Družstvu mělo skončit některým z dalších důvodů uvedených v § 610 a násl. zákona o obchodních korporacích.
4. Převodce prohlašuje, že Družstvo není v úpadku.
5. Převodce prohlašuje, že Nabyvatel je podle aktuálních stanov družstva oprávněn jeho členský podíl nabýt.
6. Nabyvatel prohlašuje, že si Byt řádně prohlédl a je mu znám jeho stav.
7. Převodce výslovně prohlašuje, že na Bytě nevážnou žádné dluhy, pohledávky a závazky, zejména pak závazky související s pravidelnými měsíčními platbami a s úhradou služeb a energií.
8. Převodce se zavazuje vyklidit Byt a předat jej Nabyvateli vyklizený nejpozději do O předání Bytu sepiší smluvní strany písemný protokol, ve kterém bude zaznamenán stav Bytu a stavy měřidel energií, tento protokol neodkladně doručí Družstvu.
9. Převodce se zavazuje uhradit veškeré platby za služby (elektřina, plyn, vodné-stočné atd.) spotřebované v Bytě do dne předání Bytu Nabyvateli.
10. Převodce se zavazuje, že se on i případné jiné fyzické osoby, jež jsou v tomto bytě přihlášeny k trvalému pobytu, odhlásí z dané adresy nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy.
11. Nabyvatel prohlašuje, že byl seznámen s majetkovým stavem a hospodářskými výsledky Družstva, i s jeho aktivy a pasivy, pohledávkami a závazky ke dni podpisu této Smlouvy.
12. Nabyvatel prohlašuje, že se seznámil s platnými stanovami Družstva, které jsou přílohou této Smlouvy, a je si vědom a souhlasí s tím, že nabytím členství v Družstvu na základě této Smlouvy se tyto stanovy stávají pro něj, jako pro člena Družstva, závaznými.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
2. Zánikem členství Převodce v Družstvu zaniká i jeho nájem k Bytu.
3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran a Družstvo obdrží po jednom vyhotovení.
4. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně platnými

předpisy.

5. Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, výslovně prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich svobodné, pravé a vážné vůli, nebyla sepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují vlastnoručními ověřenými podpisy.

V Praze dne2014

V Praze dne2014

Převodce:

Nabyvatel:

.....
PhDr. Vladislav Neznámý

.....
Miroslav Čitelný

.....
Marie Neznámá

.....
Jana Čitelná

Podpisy všech účastníků smlouvy musí být úředně ověřeny (ve smyslu ustanovení § 1 zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu – pracoviště krajských úřadů, úřadů městských částí, pracovištěm CZECH POINT České pošty apod., nebo ve smyslu ustanovení § 74 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti – notářskou kanceláří).