

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra obchodu a cestovního ruchu

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

Převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev

Vedoucí bakalářské práce

Ing. Kamil Pícha, Ph.D.

Autor

Ivana Daňková

2011

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Ivana DAŇKOVÁ
Osobní číslo: E08034
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Obchodní podnikání
Název tématu: Převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev
Zadávací katedra: Katedra obchodu a cestovního ruchu

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Charakterizovat vývoj a současný stav převodů družstevních bytů, vymezit právní, ekonomické a technické podmínky pro převody bytů. Analýza procesu u vybraného bytového družstva. Návrh na odstranění nedostatků v současné úpravě.

Metodický postup:

1. Studium literatury.
2. Sběr poznatků v praxi konkrétního družstva
3. Studium legislativních záměrů připravovaných změn
4. Sběr a utřídění sekundárních a primárních dat.

Rámcová osnova:

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíle a metody. 4. Výsledky. 5. Diskuse. 6. Závěr. 7. Seznam pramenů a použité literatury. 8. Přílohy.


Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **30 - 40 stran**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:


- Dvořák, T.** *Bytové družstvo. Převody družstevních bytů a další aktuální otázky.* Praha: C.H.Beck, 2009.
- Dvořák, T.** *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: ASPI a.s., 2007.
- Fiala, J., Novotný, M., Ohm, J., Horák, T.** *Zákon o vlastnictví bytů, komentář.* Praha: C. H. Beck, 2005.
- Helešic, F.** *Společenství vlastníků bytů, právní úprava bydlení, vzor stanov společenství a dalších písemností vlastníků bytů (jednotek).* Praha: Evropský vzdělávací program - III.Milénium, 2007.
- Holejšovský, J., Neplechová, M. Olivová, K.** *Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí.* Praha: Nakladatelství IFEC s. r. o. 2003.
- Horák, M., Nováková, H.** *Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vzory potřebných písemností. 2. vydání.* Praha: POLYGON, 2002.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Kamil Pícha, Ph.D.**
Katedra obchodu a cestovního ruchu
Konzultant bakalářské práce: **JUDr. Jiří Zatočil**

Datum zadání bakalářské práce: **15. února 2010**
Termín odevzdání bakalářské práce: **16. dubna 2011**


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Smetenská 13 (20)
370 05 České Budějovice


Ing. Kamil Pícha, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 23. února 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev vypracovala samostatně na základě zjištěných materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b Zákona č. 111/1998 Sb. v plném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly, v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 15. 4. 2011

.....
Ivana Daňková

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala panu Ing. Kamilu Píchovi, Ph.D., pod jehož vedením jsem zpracovala tuto bakalářskou práci, za odborné vedení, cenné rady a za poskytování studijních materiálů.

Mé poděkování patří také panu JUDr. Jiřímu Zatočilovi, který mi ochotně poskytoval informace, studijní materiály a podklady a za odbornou konzultaci a vstřícný přístup.

V neposlední řadě bych chtěla poděkovat celé své rodině, příteli a kamarádům, kteří mi byli oporou během průběhu studia.

Obsah

1	Úvod	7
2	Cíl a použitá metodika.....	9
2.1	Cíl	9
2.2	Metodika.....	9
3	Literární přehled	10
3.1	Družstvo	10
3.2	Vlastnictví.....	13
3.2.1	Pojem vlastnictví	13
3.2.2	Vznik vlastnictví jednotek.....	15
3.2.3	Vlastnictví společných částí domu	17
3.2.4	Ochrana vlastnického práva	18
3.2.5	Práva a povinnosti vlastníka jednotky.....	19
3.2.6	Převody vlastnického práva.....	22
3.2.7	Převody nemovitostí.....	23
3.2.8	Neplatné převody vlastnictví.....	25
3.2.9	Převod družstevní bytové jednotky do vlastnictví člena družstva	26
3.2.10	Zánik vlastnictví jednotek	30
4	Praktická část.....	32
4.1	Údaje o vybraném družstvu.....	32
4.1.1	Kontaktní údaje.....	32
4.1.2	Údaje o zřízení družstva	34
4.1.3	Předmět podnikání SBD	34
4.1.4	Historie SBD.....	34
4.1.5	Organizační struktura SBD.....	37
4.1.6	Orgány družstva.....	37
4.1.7	Seznam měst a obcí kde SBD vlastní domy s byty	39
4.2	Postup družstva při převodu bytu.....	40
4.2.1	Důvody a příčiny převodu bytu.....	40
4.2.2	Podmínky pro převod bytu	41
4.2.3	Postup převodu bytu	41
4.2.4	Délka trvání převodu	43
4.2.5	(Ne)Spokojenost nečlenů s průběhem převodu bytu.....	44
4.2.6	Problémy SBD spojené s převodem.....	44
4.2.7	Spolupráce s Katastrálním úřadem.....	48
5	Diskuse	49
6	Závěr.....	51
7	Summary	53

8	Seznam literatury.....	54
9	Seznam obrázků a tabulek.....	56
10	Přílohy.....	57
10.1	Smlouva o převodu družstevního bytu a garáže do vlastnictví člena družstva.....	57
	s kupní smlouvou o prodeji ideální části pozemku	57
	s bezúplatným převodem ideální části pozemku	57
10.2	Žádost o převod bytu do vlastnictví	65
10.3	Potvrzení o přijetí žádosti o převodu bytu	67

1 Úvod

Historie bytového družstevnictví je více než stoletá. Bytová družstva pomohla u nás i v zahraničí překonat občasné bytové krize a výrazným způsobem ovlivnila množství bytů a kvalitu bydlení. Po roce 1989 v České republice došlo namísto odstranění dílčích nedostatků administrativně centrálního řízení k úplnému ochromení bytového družstevnictví. Bytová družstva byla mylně považována za relikty, někdy dokonce negativní projev minulého režimu. Privatizace bytového fondu se tedy negativně promítla i do družstevního bydlení. Přitom je zcela zřejmé, že občasné problémy, se kterými se bytové družstevnictví po transformaci ekonomiky setkává, se nevyhnou ani společenství nových vlastníků.

Přes několikaletou snahu vlády a zákonodárského sboru se do dnešního dne nepodařilo plně obnovit funkci bytového neziskového družstevnictví a neziskových bytových společenství vůbec, jakožto základu a předpokladu nové koncepce bydlení, uspokojování bytových potřeb především pro nastupující generaci.

V letech 1988 až 1990 byly přijaty nové zákony, které přinesly určité uvolnění práv družstev a členů. Výraznou změnou bylo přijetí Obchodního zákoníku. Zásadní změnou pro družstva pak byl tzv. transformační zákon (Taraba, M. 2006). Dále přijetí zákona č. 176/1990 Sb. o bytovém, spotřebním a jiném družstevnictví, zrušení zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty, dále pak přijetí zákona č. 509/1991 Sb., zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, zákon č. 370/2000 Sb. změna obchodního zákoníku a poslední fází vývoje se stalo přijetí zákona č. 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení (Dvořák, T. 2009).

V druhé polovině 90. let došlo ve velké míře k prodeji bytového fondu měst a obcí (dříve státních) bytovým družstvům založeným stávajícími nájemci bytu. Takto vzniklo v ČR více než 30 000 nových bytových družstev nebo společenství vlastníků jednotek.

V letech 1990 až 2000 vlastnických bytů bylo postaveno téměř 250 000, zatímco družstevních bytů bylo do vlastnictví převedeno cca 110 000.

Ve světě je obvyklé, že občané využívají družstev všude tam, kde nechtějí být předmětem ziskové činnosti podnikatelského subjektu pracujícího logicky pro zisk.

Taková družstva pracují v jisté analogii v Norsku (jistě bez povinných převodů, družstevník se tam s ohledem na svá práva cítí vlastníkem, vždyť může „byť držet, užívat a brát z něj užitky a volně s ním nakládat“, což jsou atributy vlastnictví) (Taraba, M. 2006).

2 Cíl a použitá metodika

2.1 Cíl

Hlavním cílem této práce je charakterizovat vývoj a současný stav převodů družstevních bytů, vymezit právní, ekonomické a technické podmínky pro převody bytů. Dalšími cíly této práce je analýza procesu (převodů bytů) u vybraného bytového družstva a návrh na odstranění nedostatků v současné úpravě.

2.2 Metodika

Pro zpracování první části práce, tedy literární rešerše, jsem sbírala a studovala odbornou literaturu, články, zákony apod. Na základě těchto poznatků jsem si vybrala družstvo Stavební bytové družstvo Benešov u Prahy (dále jen SBD), na které jsem aplikovala zjištěné informace. Toto družstvo jsem si vybrala z toho důvodu, že bydlím nedaleko města Benešov u Prahy.

V úvodu praktické části jsem představila a charakterizovala družstvo. Dále jsem se zaměřila a analyzovala jeho postup převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev.

Informace o postupu převodů jsem získala pomocí rozhovorů s paní Jitkou Kočovou, referentkou majetku a převodu bytů a pozemků do vlastnictví, a rozhovorů s několika členy družstva a nečleny (ti, kteří mají byt v osobním vlastnictví, se stávají automaticky nečleny).

Informace o vzájemné spolupráci SBD a Katastrálního úřadu Benešov jsem získala pomocí rozhovorů s paní J. Kočovou a s pracovníky katastrálního úřadu.

Při rozhovorech jsem se hlavně zaměřila na postup převodu družstevních bytů členovi družstva, dále jsem se zajímala o hlavní důvody a příčiny, proč si členové nechávají převést byty do svého osobního vlastnictví, když to pro ně znamená spoustu povinností a starostí, než když by byty zůstaly ve vlastnictví družstva.

Na závěr jsem navrhla opatření na odstranění nedostatků v současné právní úpravě na základě zkušeností SBD a rozhovoru s právníkem, který se touto problematikou dlouhodobě zabývá.

3 Literární přehled

3.1 Družstvo

Obchodní zákoník v § 221 odst. 1 vymezuje družstvo jako „společenství neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů“ (Zákon č. 513/1991 Sb.).

Družstvo je autonomní dobrovolné sdružení osob za účelem uspokojování svých ekonomických tužeb a potřeb, příp. společných zájmů kulturních a sociálních, a to prostřednictvím podniku ve společném vlastnictví, který je řízen demokraticky (Přijata na Kongresu MDS v r. 1995 - <http://www.zkdsusice.cz/?tip=1&kategorie=27>).

Družstvo je primárně považováno za podnikatelský subjekt, a jako takové se obligatorně zapisuje do obchodního rejstříku, a teprve sekundárně je připuštěna možnost vzniku a existence družstva za jiným než podnikatelským účelem. To ovšem znamená, že postavení podnikatele má i takové družstvo, které ve skutečnosti podnikatelskou činnost vůbec nevykonává, anebo je přímo založeno za jiným než podnikatelským účelem. V charakteru družstva se kříží principy podnikatelské i nepodnikatelské, přičemž nelze paušálně jeden upřednostňovat před druhým; teprve jejich vyvážená kombinace je to, co činí družstvo družstvem.

Dnes existují tyto druhy družstev:

- 1) družstva výlučně podnikatelské povahy, tzn. družstva, která sama provozují podnikatelskou činnost,
- 2) družstva výlučně nepodnikatelské povahy, která zajišťují služby pro své členy,
- 3) družstva založená za účelem podpory podnikatelské činnosti svých členů a
- 4) družstva provozující zčásti podnikatelskou a z části nepodnikatelskou činnost.

Druhy družstev:

- družstva zemědělská

Jedná se o družstva výlučně nebo převážně podnikatelské povahy, většinou transformovaná z bývalých JZD.

- družstva výrobní

Družstva výlučně nebo převážně nepodnikatelské povahy. Specifickou kategorií představují výrobní družstva invalidů. U nich vystupuje výrazně do popředí jejich

neziskový, sociálně orientovaný charakter. Lze je označit za jistý druh českých quasisociálních družstev. Tato družstva slouží k zaměstnávání osob zdravotně handicapovaných a usilují o jejich integraci do společnosti. Výhody, které stát těmto subjektům poskytoval, byly však po roce 1989 (až na daňové úlevy) odstraněny.

- družstva spotřební

Jsou převážně podnikatelského charakteru, byť obvykle i s nepodnikatelskými prvky.

- družstva bytová

Jsou pojmově nepodnikatelského typu, byť jistá doplňková výdělečná činnost není vyloučena. Bytovým družstvem jsou však kromě družstev, která přímo zajišťují bytové potřeby svých členů, i družstva, která se starají o správu cizího bytového fondu a zajišťování služeb s tím spojených, které jsou ve vlastnictví jejich členů.

- družstevní záložny

Svojí podstatou jsou družstvy založenými za účelem výkonu podnikatelských aktivit, nejedná se o družstva čistě podnikatelské povahy. Družstevní záložny totiž za účelem podpory hospodaření svých členů provozují převážně finanční činnost. Vzhledem k tomu je lze označit jako družstva založená za podnikatelským účelem, která však mají za úkol podporovat hospodaření svých členů (Dvořák, T. 2001).

Podle § 221 odst. 2 Obchodního zákoníku je dnes bytovým družstvem každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů (Zákon č. 513/1991 Sb.).

Přesnější vymezení pojmu bytového družstva podle Dvořáka, T. (2009) poskytla 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 toto má jako předmět podnikání, ale i vůči tomu, které tuto činnosti reálně zajišťuje

Bytovým družstvem nemůže být družstvo, které se za bytové prohlašuje, ale žádné byty svým členům nepronajímá. Naopak bytovým družstvem je družstvo, které se takto neoznačuje, ale byty svým členům pronajímá na základě principů družstevního nájmu (jedná se tedy například o družstva zemědělská, spotřební, družstva pro výstavbu garáží, pokud alespoň jednomu svému členovi pronajímá na základě principů družstevního nájmu družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor.

Legální definice družstevního bytu chybí. Obvykle se za něj považuje byt, jehož vlastníkem je družstvo, nebo byt nacházející se v domě, jehož vlastníkem je družstvo, vždy však za předpokladu, že ho užívá člen družstva (Hruška, T. 2001).

V současné době existuje několik základních typů bytových družstev:

- Lidová bytová družstva (LBD) jsou historicky nejstarší a vznikla transformací z původních bytových družstev existujících ještě před druhou světovou válkou.
- Stavební bytová družstva (SBD) vznikla za socialismu v rámci komplexní bytové výstavby.
- Družstva nájemníků zakládána za účelem privatizace obecního bytového fondu. Družstvo je založeno výlučně za účelem nabytí celého domu od obce.
- Investorská bytová družstva se zabývají výstavbou bytových domů výlučně z prostředků svých členů a jsou zakládána na výstavbu konkrétních objektů.

Také Dvořák, T. (2009) řeší fakt, že vymezení pojmu *družstevní byt* v právní úpravě chybí. Podle něho nelze říct, že družstevní byt je byt ve vlastnictví bytového družstva (tím by se musel označit i byt, který je pronajatý nečlenovi družstva). Soudní rozhodovací praxe družstevní byt vymežila jako byt nacházející se v domě ve (spolu)vlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva.

Pokud dojde k zániku závazku – nájmu, tak nabyvatel musí s bytovým družstvem uzavřít novou nájemní smlouvu. Z neexistence univerzální sukcese nabyvatele členského podílu do původní nájemní smlouvy pak mj. též plyne, že nabyvatel členského podílu není povinen hradit dluhy převodce spojené s nájmem družstevního bytu, neboť tyto dluhy nejsou součástí členských, ale nájemních povinností; tyto dluhy nepřecházejí na nabyvatele a bytové družstvo je musí vymáhat po převodci.

Členství a nájem jsou spolu do jisté míry spojené, ale nejsou totožné, ani zaměnitelné a hlavně *de lege lata*¹ je vazba mezi členstvím a nájmem relativně volná, když obě spolu souvisí jen tehdy, stanoví-li tak výslovně zákon.

¹ *de lege lata* je úvaha o tom, jaké právo je, co jako právo platí. Také znamená uvažovat o problému z hlediska zákona či úpravy již přijaté, a tedy případně kritizovat obsah platných předpisů, poukazovat na nejasnosti jejich dikce a významu a zabývat se problémem jejich systematického zařazení ve stávajícím právním řádu (Slovník pojmů 200-).

Věcně zákon členství a nájem váže jen v následujících, relativně omezených případech:

- a) při převodu členského podílu na třetí osobu,
- b) vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne tím i společné členství,
- c) při rozvodu manželství zůstává nájemcem družstevního bytu ten, kdo byl:
 - a. individuálním členem,
 - b. dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu určen za individuálního člena při zrušení společného členství,
- d) při smrti individuálního člena,
- e) při smrti jednoho z manželů,
- f) při zániku členství v bytovém družstvu zaniká nájem družstevního bytu,
- g) převod vlastnického práva k družstevní jednotce nebo k družstevní stavbě je možný jen do vlastnictví člena.

3.2 Vlastnictví

3.2.1 Pojem vlastnictví

Vlastnické právo je základním právním institutem, který zakotvuje existující ekonomické vlastnické vztahy. Nejobecnější definice je vymezuje jako právem zakotvenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem věci držet, užívat a nakládat s nimi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci v téže době (Janků, M. a kolektiv 2008).

Zdůraznění „moci nezávislé na moci kohokoliv jiného“ vynikne zejména ve srovnání s podstatou závazkových vztahů k nemovitostem – kupř. z nájemní smlouvy, kdy uživatel-nájemce má právo užívat věc, které je závislé na vůli vlastníka mu toto právo poskytnout (Janků, M. a Lukeš, L. 2001).

Vlastnické právo se člení na vlastnictví fyzických osob, právnických osob, obcí a státu. Charakter vlastnictví je dán jednak osobou vlastníka a jednak povahou vlastněné věci a způsobem jejího nabytí (Holub, M., Pokorný, M., Bičovský J. 2002). V § 125

odst. 2 občanského zákoníku je stanoveno, které věci mohou být předmětem vlastnictví pouze státu nebo určených právnických osob.

Každý právní vztah (tedy i vlastnictví) musí mít určité subjekty, jimi jsou fyzická osoba, právnická osoba nebo stát (Holub, M., Pokorný, M., Bičovský J. 2002).

Subjektem vlastnictví je tedy konkrétní vlastník. Obecná úprava je obsažena v druhé hlavě první části občanského zákoníku, která se vztahuje na všechny občanskoprávní vztahy, tedy i na vlastnické vztahy. Podle § 7 občanského zákoníku vzniká způsobilost fyzické osoby mít práva a povinnosti narozením, nebo početím, pokud se dítě narodí živé. Podle § 8 občanského zákoníku způsobilost fyzické osoby vlastními právními úkony nabývat práv a brát na sebe povinnosti (způsobilost k právním úkonům) vzniká v plném rozsahu zletilostí (tzn. dovršením 18 let), pokud osoba nebyla v období 15 – 18 let prohlášena soudem za zletilou.

Pro vlastnictví jako právní vztah je charakteristické to, že na jedné straně stojí jako nositel práv a povinností vlastník, a to jako subjekt, který je určitý a známý, zatímco na druhé straně je neomezený počet subjektů, které nejsou předem známy. V průběhu výkonu vlastnického práva mohou být však některé z těchto subjektů individualizovány.

Předmět vlastnictví nemusí ovšem patřit jen jedné fyzické osobě jako vlastníku výhradnímu, ale takové osoby mohou být dvě či více. V tomto případě jde např. o společné jmění manželů. V podílovém spoluvlastnictví pak mohou být podílníky jak fyzické osoby, tak i právnické osoby; spoluvlastnický podíl může být též ve společném jmění manželů (Holub, M., Pokorný, M., Bičovský J. 2002).

Podle Janků, M. a Lukeše, L. (2001) podílové spoluvlastnictví je právní vztah mezi dvěma nebo více osobami, kterým společně svědčí vlastnictví k jedné a téže věci (movité či nemovité). Proto je výkon jejich vlastnických práv omezen spoluvlastnickými podíly k věci. Vlastnictví podílu tedy spoluvlastníkovi zajišťuje

a) účast na výkonu práv a povinností vlastníka (velikost spoluvlastnického podílu rozhoduje o rozsahu práva rozhodovat o hospodaření či nakládání s věcí ve spoluvlastnictví);

b) účast na příjmech plynoucích ze spoluvlastnictví, např. z pronájmu věci či z prodeje výnosu (plodů) z věci;

c) podíl na nákladech na věc ve spoluvlastnictví.

Vůči třetím osobám však naopak platí, že spoluvlastníci se považují za jediný subjekt. Stejně tak ale třetí osoby mohou požadovat určité plnění z pohledávky vůči spoluvlastníkům od kteréhokoliv z nich v plném rozsahu (velikost jeho podílu je v tomto případě irelevantní).

Společné jmění manželů (SJM) je základní právní úpravou majetkových vztahů mezi manželi. Právo zde bere na zřetel i osobní vztahy mezi spoluvlastníky, a z toho vychází některé odlišnosti v právní úpravě.

3.2.2 Vznik vlastnictví jednotek

K nabývání vlastnického práva obecně může docházet různými způsoby, tj. na základě různých právních skutečností. K nabytí může dojít jednak originálním způsobem (tj. první nabytí vlastnictví určité věci, např. zhotovením stavby, oddělením plodů od věci), jednak odvozeným (derivativním) způsobem, kdy je nabytí vlastnického titulu odvozeno od předchozího vlastníka (např. koupí, darováním, zděděním) (Janků, M. a Lukeš, L. 2001).

Originální způsoby nabytí vlastnického práva spadají mezi jiné skutečnosti, stanovené v zákoně. Přitom originální způsoby nabytí vlastnictví nejsou v zákoně upraveny systematicky tím způsobem, že by jim byla věnována ustanovení pod společnou marginální rubrikou, ale tyto způsoby nabytí vlastnického práva je třeba většinou vyvodit z ustanovení zákona, jejichž systematické zařazení je různé.

K jednotlivým originálním způsobům nabytí vlastnického práva lze uvést:

1. Zpracování věci,
2. Nabytí užitků a přírůstků věci,
3. Přisvojení věci,
4. Nabytí vlastnictví ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu,
5. Vydržení,
6. Nabytí nepravým dědicem (Holub, M., Pokorný, M., Bičovský J. 2002).

Podle Holešovského, J., Nepelchové, M. a Olivové, K. (2008) lze originální (původní) nabytí vlastnictví jednotky její výstavbou docílit pouze jediným způsobem, a to tak, že její výstavba probíhá na základě písemně uzavřené smlouvy o výstavbě podle § 17 a 18 zákona č. 72/1994.

Přítom se může jednat o výstavbu

- a) nového domu s jednotkami nebo
- b) nové jednotky formou nástavby, přístavby nebo změnou stavby v domě, ve kterém již jsou jednotky ve vlastnictví, nebo
- c) nové jednotky formou nástavby, přístavby nebo změnou stavby v budově, ve které dosud nejsou vymezeny jednotky.

Vlastnictví bytů představuje zvláštní formu právního vztahu k reálné části nemovitosti. Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. upravil vlastnické vztahy k bytům i nebytovým prostorům (garáže ad.), a tím umožnil všem vlastníkům bytového fondu (včetně obcí) převádět byty a nebytové jednotky do vlastnictví občanů i právnických osob. Byty nebo nebytové prostory označuje zákon souhrnným názvem jednotky.

Z katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. plyne, že vlastnictví jednotek vzniká jejich zápisem do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k jednotkám se do katastru nemovitostí zapisuje

- a) na základě návrhu na vklad prohlášení vlastníka budovy, ve kterém tento vlastník vymezí jednotky v domě. Vkladem prohlášení do katastru nemovitostí se dosavadní vlastník budovy stane vlastníkem všech jednotek v domě a také může případně vlastnické právo k jednotkám (i zástavní právo, věcná břemena) převést na další osoby
- b) na podkladě ohlášení vlastníků, kteří jednotky vystavěli na základě smlouvy o výstavbě, jestliže mohou být rozestavěné jednotky zapsány podle zákona do katastru nemovitostí.

Nabytím vlastnictví k bytu či nebytovým prostorům v domě vzniká vlastníkově rovněž spoluvlastnický podíl (ideální, tj. bez reálného vymezení) na společných částech domu (chodba, půda, kočárkárny, kotelna apod.) v podílu, který odpovídá poměru podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) k celkové podlahové ploše všech bytů (nebytových prostorů) v daném domě.

Při dalším převodu či přechodu vlastnictví (smlouvou, zděděním, rozhodnutím soudu) k bytu či nebytovému prostoru přecházejí ze zákona na nabyvatele též výše uvedený spoluvlastnický podíl, kterého se nemohou zříci či zbavit (Janků, M. a Lukeš, L. 2001).

Specifická povaha institutu reálného dělení budov má nutně za následek i specifické způsoby vzniku vlastnictví jednotek. Obecné způsoby vzniku vlastnického práva se zde uplatní jen v rozsahu a způsobem, v jakém to nevyklučuje zvláštní povaha tohoto institutu. Způsoby vzniku vlastnictví jednotky:

- přeměnou vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek vydáním prohlášení,
- přeměnou podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek:
 - o smlouvou podílových spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek, nebo
 - o rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek;
- přeměnou budovy v zaniklém společném jmění manželů (dále jen SJM) na vlastnictví jednotek:
 - o smlouvou o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek, nebo
 - o rozhodnutím soudu o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy zaniklém v SJM na vlastnictví jednotek; a
- výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě (Dvořák, T. 2007).

3.2.3 Vlastnictví společných částí domu

Zvláštní charakter vlastnictví bytů a nebytových prostorů (jednotek) spočívá v tom, že prvotní je spoluvlastnictví budovy, v němž každý ze spoluvlastníků je současně vlastníkem jednotky jako reálně neoddělitelných částí budovy.

Přítom je vlastník ve výkonu svého vlastnického práva k jednotce omezen v rozsahu odpovídajícím potřebě zabezpečit hospodaření s budovou jako celkem. Každý vlastník jednotky je současně podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotek v něm tvoří jeden celek. Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Zvláštní úprava tohoto spoluvlastnictví odpovídá tomu, že obecná ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví (nebo o bezpodílovém spoluvlastnictví) se použijí pouze tehdy, je-li předmětem spoluvlastnictví jednotka. Nepoužijí se pro vztahy mezi

spoluvlastníky společných částí domu, pro které platí zvláštní úprava. Pro vztahy mezi spoluvlastníky jednotek platí především ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu a o solidárním ručení.

Pro rozsah práv a povinností ve vztazích mezi spoluvlastníky společných částí domu, kteří jsou současně vlastníky jednotek je rozhodující velikost jejich podílů na společných částech domu.

Zásadní význam pro řádnou funkci domu, ve kterém jsou vlastníci jednotek současně spoluvlastníky společných částí domu, má způsob, jak jsou zajišťovány záležitosti spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu. To samozřejmě platí i v případě, že vlastníci jednotek jsou zároveň podílovými spoluvlastníky společných částí domu. Správa domů, zejména těch, které mají více jednotek s různými vlastníky, je poměrně náročnou činností. Jedná se zejména o zabezpečování větších oprav či rekonstrukcí, styk se stavebními úřady, dodavatelskými subjekty jak energií, služeb tak i oprav, s orgány hygieny, bezpečnosti, požární ochrany apod.

Zákon sice nevnucuje vlastníkům jednotek konkrétní formu zajištění správy domu; § 4 odst. 2 písmeno h) zákona o vlastnictví bytů však ukládá vlastníkům budov povinnost předložit při prohlášení také pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu, včetně určení osoby pověřené správou domu. Smlouva o správě domu se zpravidla uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šesti měsíců; tato úprava platila podle § 9 úpravy platného do 1. července 2000.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že novela nezměnila smlouvy o správě domu uzavřené před její účinností, tedy před 1. červencem 2000. Tyto smlouvy platí i nadále, až do té doby kdy společenství vlastníků jednotek dosavadní smlouvu vypoví (Horák, M., Nováková, H. 2002). Zároveň je třeba upozornit na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1.7.2009.

3.2.4 Ochrana vlastnického práva

Ochrana vlastnického práva úzce souvisí s obsahem tohoto práva především z toho důvodu, že právům vlastníka odpovídá povinnost všech ostatních subjektů, aby do jeho práv nezasahovaly. Tato povinnost všech ostatních subjektů je pak sankcionována

právními prostředky, jimiž se vlastník může domoci ochrany proti každému, kdo do jeho práv neprávem zasahuje.

Právní prostředky ochrany vlastnického práva se neliší podle druhů vlastnictví. Tytéž prostředky jsou používány jak k ochraně vlastnictví fyzických osob i právnických osob.

Základními prostředky ochrany, kterou poskytuje právní řád vlastníkov, jsou vlastnické žaloby. Druhy žaloby:

- žaloby o vydání věci (vindikační žaloby)

Předpoklad úspěšnosti spočívá ve třech okolnostech:

1. prokázáno žalobcovu vlastnické právo u věci, o jejíž vydání je žalováno a která musí být identifikována
2. vindikační žaloba musí směřovat proti tomu, kdo tuto věc má skutečně u sebe
3. musí být prokázáno, že ten, kdo má věc skutečně u sebe, ji má u sebe neprávem

- žaloby záporní (negatorní)

Za negatorní žaloby lze považovat žaloby směřující k zákazu určitých zásahů a žaloby o odstranění následků, které takovými zásahy vznikly (Holub, M., Pokorný, M., Bičovský J. 2002).

Dvořák, T. (2007) řadí mezi tyto žaloby ještě jednu:

- žaloba vlastnická (reivindikační)

Jedná se tu o žalobu na vyklizení jednotky jak užívané neoprávněně od samého počátku, také i užívanou neoprávněně bývalým nájemcem, jestliže již nájem skončil uplynutím času a nájemce jednotku řádně a včas nevyklidil.

3.2.5 Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Holešovský, J., Neplechová, M. a Olivová, K. (2008) tvrdí, že všechna práva a závazky dosavadního vlastníka budovy přecházejí podle § 20 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů na nového vlastníka jednotky nabytím vlastnictví této jednotky. Vážne-li na budově jiné věcné právo (např. zástavní právo, věcné břemeno), bude toto právo váznout po vymezení jednotek na všech jednotkách v domě a vlastníci jednotek budou z těchto práv povinnou osobou. Pokud má vlastník budovy uzavřenou smlouvu o dodávce elektřiny, plynu, tepla, teplé vody, umístění reklamy na střeše budovy a podobně, přechází závazky z těchto smluv opět na vlastníky jednotek. Jestliže vlastník

budovy má vlastnické právo k pozemku, uvede v prohlášení, že s převodem jednotky bude předmětem převodu i spoluvlastnický podíl na pozemku.

Podle Fialy, J., Novotného, M., Oehma, J. a Horáka, T. (2005) je správa domu pro vlastníka právem i povinností. Rozsah tohoto práva a povinnosti odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, a to na těch částech, které jsou společné všem vlastníkům jednotek. Vlastníci mohou uzavřít dohodu, která tyto podíly na správě změní.

Podle § 13 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů nesmí vlastník jednotky provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.

Podle Fialy, J., Novotného, M., Oehma, J. a Horáka, T. (2005) má vlastník povinnost umožnit přístup do jednotky splněním těchto předpokladů:

- přístup vyžadující úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek nebo domu, instalace a údržba zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot;
- nezbytnost přístupu (úpravu, provoz a opravy nelze zajistit bez přístupu do jednotky, nemůže proto jít o zajištění běžného provozu jiné jednotky);
- předchozí vyzvání (není stanovena písemná forma ani lhůta, ale lze doporučit, aby vyzvání bylo učiněno v takové době, která umožní vlastníkovvi jednotky přípravu, nebude ho omezovat v plnění jiných povinností apod.)

Součástí dispozičních oprávnění vlastníka jednotky je také jeho právo jednotku přenechat do nájmu. Nájemní vztah mezi vlastníkem jednotky, jako pronajímatelem, a nájemcem se řídí příslušnými právními předpisy. Zákon však odkaz na právní předpisy neuvádí přesně.

Podle § 13 odst. 7 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Helešic, F., (2007) rozčlenil a povinnosti vlastníka jednotky takto:

a) Práva vlastníka jednotky

- právo byt držet
- právo užívání a požívání

Právo užívat byt je právem užívat byt k bydlení, může být i sídlem podnikání a může přenechat jeho užívání jiným osobám (nájemníkům).

Pokud společenství pronajme například střechu domu k umístění antény telekomunikační společnosti nebo stěnu domu k umístění reklamy apod., má vlastník jednotky právo na podíl na poplatku, který zaplatí nájemce těchto společných částí domu.

– dispoziční oprávnění

Jde o právo faktické a právní dispozice s bytem. Faktická dispozice znamená např. změnu rozsahu bytu a jeho uspořádání; při ní ovšem musí vlastník respektovat vlastnická práva ostatních vlastníků bytů v domě a pravidla pro to platná ve společenství.

K právním dispozicím k bytu náleží např. právo převést vlastnictví k bytu na jiného, právo disponovat s ním pro případ úmrtí apod.

b) Povinnosti vlastníka jednotky

Rozsah vlastnického práva je omezen jednak subjektivně v zájmu ostatních vlastníků, jednak specificky. K omezení patří zákaz zneužití vlastnického práva k bytu. Podle § 128 občanského zákoníku je možno byt vyvlastnit ve veřejném zájmu nebo vlastnické právo k němu omezit.

Vlastník bytu či nebytového prostoru má povinnosti užívat svou jednotku tak, aby neohrožoval, nerušil či jinak neoprávněně nezasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek nebo neomezoval jejich vlastnické právo.

Pokud hodlá vlastník jednotky provádět úpravy, které mění vzhled domu, musí si k nim vyžádat souhlas všech vlastníků jednotek (například změna velikosti oken bytu).

Hodlá-li vlastník provádět takové úpravy své jednotky, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, musí k tomu uzavřít smlouvu o výstavbě se všemi vlastníky jednotek v domě (například sloučení dvou menších jednotek v jednu větší).

K úpravě jednotky, kterou se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo údaje v prohlášení vlastníka budovy, si musí vlastník jednotky vyžádat předchozí souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

U všech uvedených úprav jednotek platí, že nesmí ohrožovat nebo rušit výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek jak ve vztahu k jejich jednotkám, tak ke společným částem domu.

Povinnost vlastníka je také na svůj náklad odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, na ostatních jednotkách nebo na společných částech domu anebo na zařízeních v domě umístěných.

3.2.6 Převody vlastnického práva

Nabývání vlastnického práva upravuje zejména občanský a obchodní zákoník. S výjimkou nabytí vlastnictví novostavbou, kdy se jedná o originální nabytí vlastnického práva, se jedná o nabytí převodem od dřívějšího vlastníka. K převodu dochází zejména smlouvou. Tato smlouva musí mít vždy písemnou formu a projevy účastníků (včetně podpisu) musí být na jedné listině (Janků, M. a Lukeš, L. 2001).

Holub, M., Pokorný, M., Bičovský J. (2002) rozlišují tři základní typy smluv, na jejichž základě dochází k převodu vlastnického práva. Patří sem:

1. kupní smlouva

Podstatou této smlouvy je úplný převod vlastnictví z dosavadního vlastníka věci na kupujícího jako na vlastníka nového. V § 588 odst. 1 občanského zákoníku je podstata této smlouvy vyjádřena tak, že z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost odevzdat věc kupujícímu a kupujícímu věc převzít a zaplatit za ni dohodnutou cenu.

2. směnná smlouva

Směna věci za věc je podle našeho právního řádu rovněž samostatným smluvním typem. V ustanovení § 611 občanského zákoníku se o ní stanoví, že pro ni platí přiměřeně ustanovení o koupi.

Směnu věci za věc si můžeme tedy představit vlastně jako dvě kupní smlouvy, při nichž každý z účastníků má současně postavení jak kupujícího, tak prodávajícího. Kupní cena je představována hodnotou věci, která se směňuje a vlastnictví ke směňovaným věcem přechází jejich předáním.

3. darovací smlouva

Smluvním typem, na jehož základě se uskutečňuje převod vlastnictví, je také darování, které je upraveno v § 628 až § 630 občanského zákoníku. I darování je

dvoustranným právním úkonem, tedy vlastně darovací smlouvou. Nejde o jednostranný právní úkon dárce, jak by se mohlo zdát při zběžném pohledu, protože k platnosti darování je třeba, aby obdarovaný dar přijal, aby tedy určitým způsobem projevil svou vůli a aby také vykonal určité jednání (převzetí daru).

Podle této smlouvy se dárce zavazuje věc bezplatně přenechat obdarovanému a obdarovaný se zavazuje věc přijmout

Janků, M. a Lukeš, L. (2001) doplňují tuto trojici o další smluvní typy:

4. společenská smlouva

Podle této smlouvy může být věc – též nemovitá – přenechána společnosti jako vklad společníka při vzniku společnosti, popř. vznikem jeho členství v společnosti již existující.

5. smlouva o prodeji podniku

Tuto smlouvu upravuje obchodní zákoník a v jejím rámci lze převádět též nemovitosti, pokud tvoří součást prodávaného podniku.

6. smlouva o koupi věci najaté

Rovněž tak upravena pouze v obchodním zákoníku (i kdyby smlouvu uzavírala osoba jako nepodnikatel). Upravuje nájem věci (movité či nemovité) s tím, že po jeho skončení vzniká nájemci právo na koupi věci.

3.2.7 Převody nemovitostí

Základním předpokladem převodu vlastnického práva je existence předmětu plnění – předmětu smlouvy. Tímto předmětem smlouvy (objektem převodu vlastnického práva) je vždy:

1. (dokončená nebo rozestavěná) jednotka jakožto právně vymezená část domu, nebo
2. ideální spoluvlastnický podíl na (dokončené nebo rozestavěné) jednotce; v tomto případě je třeba zohlednit i ustanovení § 137 a násl. občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví.

Předmětem převodu vlastnického práva je jednotka, a to včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a také – je-li vlastník jednotky spoluvlastníkem pozemku – spoluvlastnického podílu na (zastavěném a popř. i souvisejícím) pozemku.

Nikdy nelze převádět jednotku bez podílu na společných částech domu, a je-li vlastník jednotky i spoluvlastníkem pozemku, bez podílu na pozemku (Dvořák, T. 2007).

K převodu nemovitostí slouží stejné smluvní typy jako k převodu věcí movitých (viz výše). Pokud jde o převody nemovitostí, má zákon ještě další požadavky, které přistupují navíc k obecným požadavkům (viz výše). Typickým a naprosto převažujícím smluvním typem je kupní smlouva (Holub, M., Pokorný, M., Bičovský J. 2002).

Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce je smlouvou konsensuální a vzájemnou. Smlouva může být vícestranná nebo i dvoustranná; počet smluvních stran není předepsán ani jinak omezen (Dvořák, T. 2007).

Za převod nemovitosti je třeba považovat i zrušení podílového spoluvlastnictví, jehož předmětem byla nemovitost.

Předmětem smlouvy o převodu nemovitostí může být jakákoli nemovitost. Podle § 119 odst. 2 občanského zákoníku se nemovitostí rozumí pozemek anebo stavba spojená se zemí pevným základem; dále je jí i jednotlivý byt ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. Z hlediska předmětu smluv o převodech vlastnictví k nemovitostem je třeba poznamenat:

a) Samostatným předmětem smlouvy nemůže být pouhá část nemovitosti.

b) Pozemky jsou nemovitostmi, které jsou reálně dělitelné (platí, že předmětem převodu musí být celý pozemek).

c) Byt jako samostatná věc může být předmětem převodu pouze za podmínek stanovených v zákoně č. 72/1994 Sb. (předmětem převodu může být ten byt, který již byl v osobním vlastnictví ve smyslu citovaného zákona).

d) Předmětem převodu mohou být i nemovitosti užívané k rekreaci .

e) Předmětem převodu může být stavba bez pozemku, stejně jako pozemek bez stavby.

f) Pro smlouvy o převodech nemovitostí předepisuje zákon písemnou formu (§ 46 odst.1 občanského zákoníku).

g) Z hlediska obsahu smlouvy o převodu nemovitosti je třeba rozlišovat náležitosti podstatné od náležitostí jiných (Holub, M., Pokorný, M., Bičovský J. 2002).

U určitých zvláštních druhů jednotek je stanoven zvláštní režim, co se týče jejich způsobilosti být předmětem převodu vlastnického práva. Jedná se o tyto druhy jednotek (§ 22 odst. 5 a 7 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů):

a) byt zvláštního určení, kterým je byt zvlášť upravený pro ubytování zdravotně postižené osoby (§ 9 zákona č. 102/1992 Sb.),

b) byt v domě zvláštního určení, kterým je byt v domě s pečovatelskou službou nebo v domě s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany (§ 10 zákona č. 102/1992 Sb.)

c) nebytový prostor sloužící účelům civilní ochrany (Dvořák, T. 2007).

Pro převod nemovitostí neplatí ustanovení § 133 odst. 1 občanského zákoníku o tom, že vlastnictví se nabývá převzetím věci. Okamžik nabytí vlastnictví při převodu nemovitostí je upraven ustanovením § 133 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož se vlastnictví nabývá vkladem do katastru nemovitostí (Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. 2002).

3.2.8 Neplatné převody vlastnictví

Může dojít i k tomu, že smlouvy o převodu vlastnictví (a to jak věcí movitých, tak i nemovitostí) jsou smlouvami neplatnými. Jestliže je smlouva neplatná, je třeba z právního hlediska hodnotit ji tak, jako kdyby vůbec nebyla uzavřena.

Toto pojetí neplatnosti smlouvy má zásadní význam i pro posouzení převodů vlastnictví. Jestliže totiž smlouva o převodu vlastnictví nebyla uzavřena platně, potom vůbec k tomuto převodu nedošlo. Pokud pak podle takové neplatné smlouvy již bylo plněno, potom šlo o bezdůvodné obohacení a nároky, které z toho vznikají, je třeba vypořádat podle ustanovení § 457 odst. 1 občanského zákoníku. Pokud někdo na základě takové smlouvy vystupoval jako vlastník věci, vystupoval tak neoprávněně se všemi právními důsledky, které to může mít. Byl-li neplatný převod zapsán v katastru nemovitostí, je třeba takové zápisy opravit, jakmile neplatnost smlouvy je doložena.

Smlouva může být neplatná jen na základě důvodů, které jsou v zákoně výslovně stanoveny. Jsou rozděleny do následujících skupin:

1. Případy, kdy smlouva je neplatná pro vady vůle anebo jejího projevu

Podle ustanovení § 37 občanského zákoníku musí být právní úkon učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně s tím, že jinak je neplatný.

2. Případy uvedené v ustanovení § 38 občanského zákoníku

Podle tohoto ustanovení je neplatný právní úkon, pokud ten, kdo jej učinil, nemá způsobilost k právním úkonům. Osoba nezpůsobilá k právním úkonům může učinit právní úkon přiměřený rozumové a mravní vyspělosti odpovídající jeho věku.

3. Příklad, kdy právní úkon (smlouva) svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu anebo jej obchází
4. Právní úkon, který se příčí dobrým mravům
5. Smlouvy, jež nebyly učiněny ve formě, kterou pro ně vyžaduje zákon
6. Je třeba rozlišovat mezi neplatností absolutní a neplatností relativní

Při relativní neplatnosti se právní úkon považuje za platný, pokud ten, kdo je takovým právním úkonem dotčen, se jeho neplatnosti nedovolá; pokud k tomuto dovolání dojde, je smlouva neplatná již od svého uzavření. Rozdíl mezi absolutní a relativní neplatností tedy není v tom, odkdy se smlouva považuje za neplatnou, ale v tom, zda se neplatnosti může dovolat kdokoli, anebo jen dotčený účastník smlouvy (Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. 2002).

3.2.9 Převod družstevní bytové jednotky do vlastnictví člena družstva

Ustanovení § 23 zákon a č. 42/1992 Sb. založilo právo člena někdejšího SBD nebo LBD – nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru požádat o převod předmětu nájmu do svého vlastnictví. Vzhledem k absenci vyhovující právní úpravy bylo možno tyto převody de facto zahájit až po přijetí zákona č. 72/1994 Sb. (Dvořák, T. 2009).

Podle § 23 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. lze být v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva, převést jen tomuto členu družstva. Uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech.

Podle Fialy, J., Novotného, M., Oehma, J. a Horáka, T. (2005) toto ustanovení chrání fyzické osoby – členy bytového družstva, kteří jsou nájemci bytu v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva, před tím, aby jimi užívaný družstevní byt mohl být převedeno vlastnictví jakékoli jiné osoby. Tuto ochranu poskytuje zákon při současném splnění těchto podmínek:

a) musí jít pouze o člena družstva – fyzickou sobu. Právníckým osobám, i když jsou členy bytového družstva, takovou ochranu zákon neposkytuje;

b) vždy musí jít též o nájemce družstevního bytu, jehož nájemní vztah (dříve užívání bytu) vznikl na základě skutečností stanovených zákonem; tedy pouze např. na základě uzavřené nájemní smlouvy, na základě rozhodnutí o přidělení bytu, popř. na základě rozhodnutí o dědictví;

c) jde o byt budově, která je ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva. I když půjde o člena družstva, který právem nájmu užívá byt, ale budova ještě není ve vlastnictví bytového družstva (na základě zápisu práva vlastnického vkladem do katastru nemovitostí s tím, že účinky nastávají zpětně k dni podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí), nelze ustanovení § 23 aplikovat.

Je třeba zdůraznit, že tato ochrana se vztahuje na všechna bytová družstva, což znamená:

- Bytová družstva, na jejichž výstavbu budov s byty, garážemi a ateliéry byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů (např. vyhláška Federálního ministerstva financí). Jde o družstva označovaná jako stavební bytová družstva (SBD). V současné době se toto označení pro tato družstva již většinou nepoužívá.

- Bytová družstva označovaná podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva (LBD).

- Bytová družstva vzniklá vyčleněním nebo rozdělením či sloučením ať již před účinností obchodního zákoníku nebo podle obchodního zákoníku.

- Bytová družstva, která vznikla za účelem koupě budovy od obce, popř. jiného vlastníka, tzv. privatizovaná bytová družstva.

- Bytová družstva, která vznikla za účelem výstavby bytových domů a případného převodu jednotek do vlastnictví členů, tedy nová tzv. investorská bytová družstva.

- Bytová družstva pro výstavbu a správu garáží.

Ochrany nepoužívá uživatel družstevního bytu, jehož členství v bytovém družstvu zaniklo.

Podle § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. je družstvo povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou – členem družstva, která

je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzve družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, není-li dohodnuto jinak. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů.

Podle komentáře Fialy, J., Novotného, M., Oehma, J. a Horáka, T. (2005) je v tomto ustanovení vyjádřeno právo fyzické osoby – člena (stavebního) bytového družstva, které realizovalo výstavbu budovy, v níž je jeho družstevní byt, způsobem uvedeným v § 24 odst. 1 zákona nebo člena (lidového) bytového družstva, které je vlastníkem budovy, v níž je jeho družstevní byt a jehož nájemní vztah k tomuto bytu vznikl a trvá na základě skutečností stanovených zákonem, a to v souladu s ustanovením § 24 odst. 2, vyzvat písemně družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu.

Nárok na převod má každý člen, nebo jeho právní nástupce, který podal v zákonem stanoveném časovém rozmezí předepsanou žádost o převod, a to bez ohledu na to, o jaké bytové družstvo se jedná. Nárok mají členové všech bytových družstev (tedy nejen členové bývalých SBD a LBD včetně družstev z nich vzniklých, ale též veškerých družstev nově vzniklých do 30.6. 1995).

Zákon stanoví lhůty, ve kterých bylo možno výzvu učinit:

a) Podle ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. Toto ustanovení zní: „Členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, mohou do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru.

Uplynutím této lhůty toto právo zaniká“

b) Podle ustanovení § 23 odst. 2 v další, nové lhůtě, běžící od 1. května 1994 (od účinnosti zákona č. 72/1994 Sb.) do 30 června 1995 včetně. Výzva musela být řádně doručena družstvu. Pokud se tak stalo, vznikla pro družstvo povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví bytu (nebytového prostoru) nejpozději do 31. prosince.

Zákon však připustil, aby si smluvní strany mohly dohodnout lhůtu pro uzavření smlouvy „jinak“. Velmi často byla taková dohoda uzavřena tak, aby sjednaná lhůta odpovídala době, ve které měl člen splatit poslední splátku (jako součást nájemného) na něho připadající části úvěru na výstavbu, který splácelo bance družstvo.

Další možností byla smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

Dvořák, T. (2009) tvrdí, že v řadě případů se stalo, že člen – nájemce, který podal výzvu, po nějaké době změnil názor a rozhodl se, že o převod nemá zájem. V takovém případě je možné výzvu vzít zpět, ovšem je třeba tak činit na základě zralé chladné úvahy, protože zpětvzetí výzvy je nevratným krokem. Zpětvzetí výzvy je možné kdykoliv; názory, podle nichž tak není možno učinit, nemají žádné opory v zákoně. Zpětvzetí výzvy musí být učiněno svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatné.

Pokud člen podal výzvu mimo zákonné lhůty, zákonné právo na převod mu nevzniklo.

Podle Fialy, J., Novotného, M., Oehma, J. a Horáka, T. (2005) se lišil i způsob a lhůty pro vymáhání nesplněného plnění, tj. k podání žaloby o uzavření smlouvy o převodu vlastnictví. Rozlišuje se:

- V případě, že byla uzavřena dohoda podle ustanovení § 23 odst. 2 na termín delší než 31. prosinec 1995, počala běžet obecná promlčecí lhůta čtyřletá (tedy podle ustanovení § 397 obchodního zákoníku) ode dne, který následovat po dni, do něhož měla být smlouva o převodu uzavřena (např. v dohodě byl prodloužen termín k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu na 31. prosinec 2002. Čtyřletá promlčecí lhůta počne běžet od 1. ledna 2003 a skončí dnem 2. ledna 2007). Teprve po uplynutí dohodnuté lhůty (tedy po 1. lednu 2003) může člen soudně vymáhat na družstvu splnění jeho povinnosti. Původní názor, že v těchto případech je nutno žalobu podat (případě dohodu o prodloužení termínu uzavřít) ve tříleté promlčecí lhůtě podle občanského zákoníku, tedy do konce roku 1998, byl negován rozsudkem Nejvyššího soudu ČR z 22. 4. 1998. I když se v něm výslovně o délce promlčecí doby nehovoří, lze závěr o nutnosti aplikovat na tyto vztahy promlčecí dobu čtyřletou dovodit jednak z toho, že jednotka – byt může být převedena pouze nájemci, který je členem družstva, jednak z toho, že podle § 24

odst. 9 dochází převodem vlastnictví jednotky podle § 24 odst. 1 až 8 k zániku členství. Jde tedy o vztahy, které se vždy řídí obchodním zákoníkem. Je proto nutno použít ustanovení § 397 obchodního zákoníku, který stanoví promlčecí dobu čtyřletou.

- Pokud nebyla uzavřena žádná dohoda o jiném termínu nebo byla uzavřena dohoda s termínem 31. prosinec 1995 (což byla dohoda zcela nadbytečná), platila pro soudní vymáhání plnění čtyřletá lhůta podle § 397 obchodního zákoníku. Ta počala běžet od 1. ledna 1996 a skončila dnem 1. ledna 2000:

- Jestliže byla uzavřena smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, bylo nutno podat žalobu k soudu podle ustanovení § 292 odst. 2 obchodního zákoníku – pokud nebyla ve smlouvě dohodnuta lhůta jiná – v promlčecí lhůtě jednorozční, a to ode dne, kdy člen družstva vyzval, podle § 290 odst. 1, družstvo k uzavření smlouvy.

Z uvedeného vyplývá, že vždy je nutno zkoumat, jak byl jiný termín k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu (než byl 31. prosinec 1995) stranami dohodnut.

Podle Dvořáka, T. (2009) existují tedy v někdejších SBD a LBD tři kategorie převodů:

1. převody činěné na základě zákonného nároku. Jedná se jen o ty převody, kde člen – nájemce splňuje veškeré zákonné podmínky, tzn. on osobně nebo jeho právní předchůdce podal výzvu stran převodu ve lhůtě podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb. nebo podle § 23 odst. 2, 3 zákona č. 72/1994 Sb.,
2. převody činěné na základě práva člena plynoucího ze stanov nebo usnesení členské schůze někdejšího SBD nebo LBD nebo smlouvy o smlouvě budoucí, a
3. převody činěné zcela dobrovolně, na které člen nemá právo vůbec, a kde je věcí neomezené volné úvahy někdejšího SBD nebo LBD, zda k převodu přistoupí.

Podle § 23 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. se obdobně postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba – člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce.

3.2.10 Zánik vlastnictví jednotek

K zániku vlastnického práva obecně může dojít rovněž na základě různých právních skutečností. Významné je v těchto případech rozlišování mezi:

- a) absolutním zánikem (tj. v případě, kdy vlastnictví jedné osoby zanikne, aniž by je nabyla osoba jiná – spotřebováním věci, popř. jejím zničením); zde spolu s vlastnictvím zaniká též věc samotná (kupř. odplavení stavby při povodních);
- b) relativním zánikem, kdy vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovi, avšak současně je nabývá někdo jiný (většinou tyto tituly odpovídají titulům odvozeného nabytí vlastnictví jinou osobou či osobami).

Specifickými případy zániku vlastnického práva jsou:

- a) opuštění věci (pokud vyjadřuje vůli vlastníka nebýt již dále vlastníkem věci); opustit lze věc, pokud to nezakazuje zákon (např. motorové vozidlo nelze opustit jeho zanecháním na veřejném místě). Opuští se také i nemovitost (pole, lež, zahrada). V těchto případech vlastnictví přechází na stát;
- b) ztráta věci – „nedobrovolné“ pozbytí vlastnických oprávnění. Pokud nalezená věc nebyla vlastníkovi vrácena, protože nebylo možno jej zjistit, stává se novým vlastníkem stát. Tento způsob zániku naopak nepřichází u nemovitostí v úvahu, neboť z charakteru nemovitých věcí vyplývá, že tyto lze identifikovat prostřednictvím katastru nemovitostí vždy (Janků, M. a Lukeš, L. 2001).

Obecné způsoby zániku vlastnického práva se zde uplatní opět jen v rozsahu a způsobem, v jakém to nevyklučuje zvláštní povaha tohoto institutu. Existují vymezené způsoby zániku vlastnictví jednotky:

- smlouvou vlastníků jednotek o přeměnou vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy, a
- rozhodnutím jediného vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vlastnictví jednotek jeho přeměnou na vlastnictví budovy.

Konečně existuje ještě jeden, a to absolutní způsob zániku vlastnického práva k jednotce, kdy zaniká nevratně jak jednotka, tak i vlastnické právo k jednotce, a tím je zničení jednotky. Jestliže bude dům s jednotkami zničen, resp. stavba odstraněna lhostejno, zda cestou zásahu vyšší moci nebo z vůle vlastníků, pak zaniká i vlastnictví jednotek. Bývalí vlastníci jednotek však i nadále zůstávají podílovými spoluvlastníky pozemku; jejich vlastnictví pozemku není zničením stavby dotčeno (Dvořák, T. 2007).

4 Praktická část

4.1 Údaje o vybraném družstvu

4.1.1 Kontaktní údaje

Ke své praktické části jsem si vybrala Stavební bytové družstvo Benešov u Prahy (dále již SBD Benešov u Prahy).

Sídlo družstva: Čechova ulice 1634, 256 01 Benešov

Telefon: správa družstva: 317 722 164

středisko údržby: 317 722 186

Fax: 317 722 186

Web: www.sbdbenesov.cz

Úřední dny a hodiny SBD Benešov:

pondělí 7.00 – 11.00 12.00 – 16.30

středa 7.00 – 11.00 12.00 – 16.30

Provozní doba: pokladna a technický úsek:

pondělí 7.00 – 11.00 12.00 – 16.30

úterý 6.45 – 11.00 12.00 – 14.45

středa 7.00 – 11.00 12.00 – 16.30

čtvrtek 6.45 – 11.00 12.00 – 14.45

pátek 6.45 – 11.00 12.00 – 14.15

Polední přestávka: 11.00 – 12.00

Obrázek 1: Budova správy SBD



Zdroj: www.sdbbenesov.cz

Obrázek 2: Mapa Benešova u Prahy – sídlo SBD



Zdroj: www.sdbbenesov.cz

4.1.2 Údaje o zřízení družstva

Družstvo je vedené v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl Dr XCVIII vložka 76. Ustavení družstva bylo schváleno rozhodnutím rady ONV v Benešově ze dne 18. 11. 1959. Transformace byla schválena na shromáždění delegátů dne 21.10.1992.

Nové stanovy byly přijaty dne 13.12.1992. Nové stanovy byly přijaty shromážděním delegátů dne 14.6.2001

IČ 00034894

DIČ CZ00034894

Bankovní spojení: ČSOB a.s. Benešov, č.ú. 1187698/0300

4.1.3 Předmět podnikání SBD

Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, rodinných domků, objektů s nebytovými prostorami (garáže, ateliery), na jejich správě a provozu, na správě a provozu bytů a nebytových prostor, které jsou ve vlastnictví členů družstva nebo jiných osob a na ostatním majetku družstva.

Organizování přípravy a provádění výstavby, provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

Inženýrská činnost v rozsahu § 25 zákona číslo 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Obchodní činnost - § 33 písmeno a, v rozsahu § 25 zákona číslo 455/1991 Sb.

4.1.4 Historie SBD

SBD bylo ustavováno na základě zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. Dne 14. srpna 1959 se konala ustavující schůze Stavebního bytového družstva občanů (SBDO) v Benešově u Prahy. Do podnikového rejstříku byl vznik družstva zapsán ke dni 8. prosince 1959.

Tehdejší vedení družstva nemělo žádné zkušenosti, ale díky nadšení členů a podpoře vedení Městského národního výboru postavili družstevníci zděné domy a garáže. Pozemky, které měli k dispozici, byly původně v soukromém vlastnictví, byly městem vykoupené a družstevníky zaplacené. Bohužel po čtyřiceti letech, když pozemky začaly

mít svoji hodnotu, patřily městu. Po roce 1989, díky rychlému jednání vedení SBD a pochopení tehdejšího vedení města, došlo k odkupu pozemků.

Družstevní výstavba v Benešově pokračovala sídlištěm v Bezručově ulici. Toto sídliště bylo dokončeno v roce 1967. Mezitím se již stavělo v ulici Antušková, Zapova a U nemocnice.

Z počátku sídlilo SBDO i OVBD v přízemí jedné budovy. Když město začalo s přestavbou centra města, přestěhovalo se SBDO do suterénu domu v Dukelské ulici a OVBD zakoupilo parcelu v ulici Čechova a tam si postavilo v roce 1977 dodnes užívaný areál.

V letech 1973 až 1981 začal být tlak na slučování jednotlivých družstev s okresními družstvy. Došlo ke sloučení všech bytových družstev z menších měst do SBDO Benešov, mimo zůstala SBD Vlašim a Týnec nad Sázavou, která působí dosud. Nakonec v roce 1982 došlo i ke sloučení SBDO a OVBD a vzniklo Stavební bytové družstvo Benešov u Prahy, které stále působí ve svém objektu v ulici Čechova.

V té době došlo k největšímu rozmachu činnosti družstva, nejen díky podstatnému navýšení počtu spravovaných domů a bytů, ale také díky obrovskému nárůstu družstevní bytové výstavby v Benešově i v okolních městech. Družstvo mělo velký areál se sklady a dopravou a zavedly se dělnické profese. Zvýšil se i počet administrativních zaměstnanců.

Na začátku devadesátých let se odehrávala spousta změn v celé republice i v bytovém družstevnictví. Bylo obtížné získat kandidáty na členy představenstva, protože to znamenalo velkou odpovědnost a minimální ohodnocení. Na shromáždění delegátů dne 7. 5. 1990 odstoupili všichni členové představenstva a kontrolní komise a byli zvoleni jiní, někteří působí v představenstvu dosud.

Na shromáždění delegátů dne 25. 9. 1991 bylo zvoleno nové představenstvo. Dosavadní předsedkyně již nekandidovala a nikdo z představenstva neměl zájem převzít funkci předsedy. Nakonec byl zvolen pan Josef Koreš z Bystřice. Díky němu se situace mezi družstevníky i na správě družstva začala uklidňovat a družstvo mohlo pokračovat ve své práci.

V roce 1992 byl vydán zákon o transformaci družstev, který u bytových družstev spočíval v přizpůsobení jejich právních poměrů obchodnímu zákoníku nejpozději do 12

měsíců od účinnosti obchodního zákoníku – jinak by vstoupila do likvidace a v roce 1994 byl vydán zákon o vlastnictví bytů. Ze zákona měl každý bydlící družstevník možnost a družstvo povinnost při doplacení zbytku výhodně úročeného úvěru mu převést byt do vlastnictví. Výsledkem byl zájem členů o co nejrychlejší převod bytů do vlastnictví, aniž by uvažovali o skutečných výhodách nebo o problémech z toho vyplývajících.

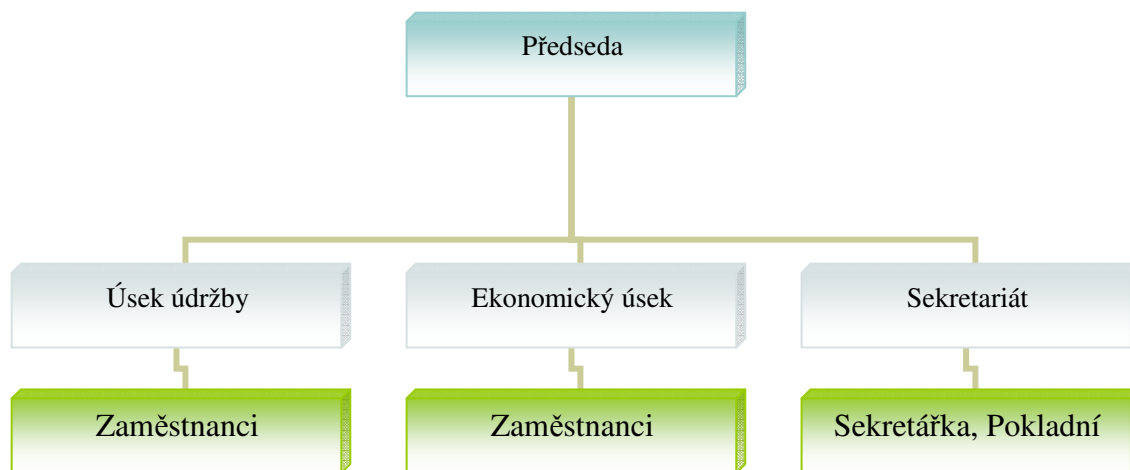
Družstvo tehdy udělalo to nejrozumnější, co se v dané situaci udělat dalo, a poslalo všem bydlícím členům uznání závazku k převodu bytu do vlastnictví, čímž se lhůta k převodu bytu prodloužila o deset let. Následně bylo ve stanovách potvrzeno právo na převod bytu do vlastnictví jako jedno ze základních práv člena družstva. Družstvo členům vysvětlovalo, že mohou disponovat se svými členskými právy a tím i s bytem a že se převzetím bytu do vlastnictví vlastně mimo pocit „teď je to moje“ nic nezmění. Pokud se totiž bydlící družstevník chová v souladu se stanovami, svá členská práva může převádět bez jakéhokoliv vměšování družstva a jsou také předmětem dědictví.

Ti, kteří chtěli mít převod do vlastnictví pokud možno již včera, si vůbec neuvědomovali, nebo lépe řečeno nechtěli rozumět tomu, že svůj získaný byt si nemohou z domu nikam přenést a že tudíž prakticky odejdou pouze z družstva většího, které má aparát, majetek a zkušenosti, do družstva domovního, i když následně se bude jmenovat „společenství vlastníků“, které nemá žádné zázemí a u kterého bude i problém ustavit vedení. Pravdivost tohoto názoru se nejlépe potvrzuje tím, že většina společenství vlastníků domů se nechává za úplatu opět spravovat družstvem, které spravuje také některá společenství vzniklá z domů obecních a podnikových.

To je opravdu hodně stručná padesátiletá historie SBD Benešov u Prahy. Samozřejmě, že se za ta léta udělalo také dost chyb, které se musely následně napravovat. Z dnešního pohledu mohlo být všelicos jiné a lepší. Podstatné je, že si vedení družstva dlouholetou poctivou prací postupně získalo důvěru většiny členů a jejich spokojenost (Waclavík, J. 2008).

4.1.5 Organizační struktura SBD

Obrázek 3: Organizační struktura



Zdroj: interní dokument družstva

Do úseku údržby spadá tepelné hospodářství, opravy a údržba, skladové hospodářství atd. Pod ekonomický úsek SBD řadí členskou evidenci, předpisy nájemného, převody bytů a pozemků do vlastnictví, účtárnu, mzdovou účtárnu apod. Vše je pod vedením předsedy a představenstva družstva.

4.1.6 Orgány družstva

Představenstvo SBD Benešov bylo řádně zvoleno na Shromáždění delegátů dne 8.6.2006.

Složení představenstva:

- Miroslav Kundrt (předseda)
- ing. Jiří Dvořák (místopředseda)
- Petr Jíša (místopředseda)
- František Fulín (člen)
- Václav Kačena (člen)
- ing. Miluše Kráčmerová (člen)
- Jaroslav Křížek (člen)
- Mgr. Jana Váchová (člen)

Jindřich Vrabec (člen)

Představenstvo jest oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda nebo místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva. Právní úkony, pro které je předepsána písemná forma podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda a další člen představenstva).

Kontrolní komise SBD Benešov byla řádně zvolena na Shromáždění delegátů dne 8.6.2006.

Složení kontrolní komise: ing. Pavel Vosolil (předseda)

 Josef Koreš (člen)

 ing. Luboš Krejčí (člen)

Základní členský vklad je 500 Kč a zapisovaný základní kapitál je 50 000 Kč (Interní dokument družstva).

4.1.7 Seznam měst a obcí kde SBD vlastní domy s byty

Tabulka 1: Statistické údaje

Město, obec	Počet domů	Počet bytů SBD	Počet bytů ve vlastnictví	Garáže ve správě
Benešov	75	1160	405	
Votice	14	228	59	
Bystřice	14	221	11	
Čerčany	7	62	26	
Neveklov	7	76	10	
Sedlec	4	40	16	
Chocerady	1	7	5	
Drachkov	2	5	3	
Heřmaničky	1	6		
Ouběnice	2	7	1	
Jankov	1	2	4	
Velké Heřmanice	2	8		
Vrchotovy Janovice	2	16	2	
Soutice	1	5	1	
Teplýšovice	1	6		
Velíš	1	7		
Beztahov	1	4		
Sušetice	1	4		
Celkem	137	1864	543	666

Zdroj: Interní dokument družstva

Společenství vlastníků ve správě : 24

Bytové družstva ve správě : 3

Poslední aktualizace byla 07.01.2011.

4.2 Postup družstva při převodu bytu

4.2.1 Důvody a příčiny převodu bytu

Nejčastějším důvodem převodu bytu do osobního vlastnictví je to, že členové chtějí ručit tímto bytem. Pokud je byt ve vlastnictví SBD, nemůže člen bytem ručit. Pokud si člen zažádá o převod bytu, uzavře s bankou smlouvu o smlouvě budoucí, a po převodu může už nečlen uzavřít hypoteční smlouvu a ručit svým bytem.

Dalším důvodem je otázka dědictví. Pokud jsou starší lidé – členové, zažádají si o převod bytu z toho důvodu, že pokud by se jim něco stalo, zdědí byt jejich potomek, aniž by připadlo spoluvlastnické právo manželovi či manželce (tzn. pokud by došlo mezi manželi k rozvodu, je vlastníkem bytu potomek členů).

Dalším důvodem a zároveň i „nedůvodem“ je převod bytu do vlastnictví za účelem následného prodeje bytu. Po konzultaci s pracovníkem SBD si spousta členů svůj záměr rozmyslí. Za následný prodej bytu se totiž platí daň z příjmu z nemovitostí a spousta lidí tuto skutečnost neví. Proto se členům často nevyplatí byt prodávat, a tudíž si ho ani nenechávají převést do vlastnictví.

Člen neplatí daň z příjmu z nemovitosti v případě, že už má byt minimálně pět let v osobním vlastnictví, nebo pokud před prodejem minimálně dva roky bydlí, a nebo pokud finance z prodeje použije na koupi nového bydlení a i k umoření hypoteční půjčky.

Posledním nejčastějším důvodem je nedůvěra členů k SBD. Spousta členů nedůvěřuje bytovému družstvu a bojí se, že pokud nebudou mít byt ve svém vlastnictví, mohou díky bytovému družstvu o byt přijít. Berou bytové družstvo jako „svého nepřítele“, který se snaží připravit členy o bydlení. Po konzultaci s pí Kočovou si spousta členů převod rozmyslí a svůj postoj k bytovému družstvu změní. Někteří si stojí na svém a po převodu už nechtějí s bytovým družstvem nic společného. To však není tak jednoduché.

Pokud SBD vlastní minimálně 25 % společných částí domu, nemůže vzniknout společenství vlastníků jednotek (SVJ), a tudíž SBD má na starost správu a zúčtování vody, elektřiny apod. Pokud SBD vlastní pod 25% vznikne SVJ a může se rozhodnout, zda si nechají dělat správu zúčtování od bytového družstva, nebo si najdou jinou firmu.

SBD řešilo také situaci, kdy vzniklo SVJ, ale SBD vlastnilo ještě dva byty v domě. SVJ si našlo jinou firmu, která se jim starala o správu a zúčtování. Členové SBD, kteří bydleli v těch dvou domech se buď nechali převést byt do osobního vlastnictví, a tudíž stali se členy SVJ, a nebo zůstali členové SBD a platili za správu a zúčtování SBD. SBD pak uzavřela smlouvu s firmou, která dělala správu SVJ a SBD odvádělo platby za ty své byty té firmě. SBD zajišťuje správu a zúčtování spousta domům i těm, které jim nepatří.

4.2.2 Podmínky pro převod bytu

SBD umožňuje svým členům převod bytů (garáží) do vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sbírky.

Právo na převod bytu do vlastnictví je jedním z členských práv uvedených ve Stanovách SBD – Čl. 12 písm. i):

„Právo na převod bytu do vlastnictví je jedním z členských práv člena SBD Benešov, které je převoditelné a časově neomezené. Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu do vlastnictví s fyzickou osobou – členem SBD Benešov, která je nájemcem bytu a to i po uplynutí zákonného termínu. Smlouva musí být uzavřena nejpozději do jednoho roku ode dne doručení výzvy SBD, není-li dohodnuto jinak“ (Stanovy družstva).

Podmínky vypracování smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví je:

- uhrazení částky za převod (2700 + DPH (= 540) – rozhodnutí delegátu),
- splacení spoluvlastnického podílu ceny pozemku (pod budovou a okolí),

a dále vyrovnání veškerých dluhů vůči SBD – (tzn. půjček od SBD, nedoplatků za úhrady spojené s užíváním bytu, poplatků z prodlení apod. – má-li je datel o převod).

4.2.3 Postup převodu bytu

Standardní postup

Pokud se člen SBD rozhodne, že chce převést byt do osobního vlastnictví, stačí buď zavolat do SBD, nebo zaslat žádost (viz příloha 10.2) poštou, anebo přijít osobně do družstva. Pokud si člen zavolá do SBD, vyplňuje žádost příslušná pracovnice v SBD.

Kolonku „číslo občanského průkazu“ a „podpis“ vyplní člen v den, kdy dojde k podpisu smlouvy.

Na základě žádosti SBD zasílá členům potvrzení o přijetí žádosti o převodu bytu (viz příloha 10.3) a složenku na uhrazení částky za převod ve výši 3 240,- Kč (z toho: 2 700,- Kč poplatek + 540,- Kč DPH) (to je první podmínka pro převod bytu). Člen pouze uhradí částku, a pak ve stanovený den a hodinu se dostaví do SBD, aby podepsal smlouvu (viz příloha 10.1), popř. vyplnil v žádosti kolonku „číslo občanského průkazu“ a „podpis“.

Na základě této smlouvy zašle SBD katastrálnímu úřadu písemnou formou návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a k tomu jako přílohu prohlášení vlastníka budovy (také písemnou formou). Člen už jenom čeká na smlouvu poslanou z katastrálního úřadu.

Stačí tedy, když člen absolvuje pouze jednu návštěvu v SBD, která trvá maximálně jednu hodinu, a zaplatí částku za převod.

Postup převodu bytu při nedoplatené anuitě

Pokud není doplacena anuita na byt, musí člen kromě uhrazení částky za převod mimo jiné uhradit i nedoplatenou anuitu.

Ze zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů §24 odst. 6 je anuita splatná pouze 2x do roka (do 30.6. a do 31.12), tzn. že pokud přijde žádost např. 2. 3. 2011, a člen ji bude chtít uhradit hned, banky jeho platbu nepřijmou. Člen bude muset počkat do 30.6. a teprve potom může anuitu doplatit. Výjimku může banka udělat v případě, že se všichni členové jednoho domu dohodnou, že si nechají převést byt do osobního vlastnictví, to může banka přijmout úhradu za anuitu v jiných termínech, než které jsou stanovené zákonem.

Pak už je postup stejný jako u standardního postupu.

Postup převodu bytu s odkoupenými pozemky

To se stává v případě, kdy chce člen převést byt v domě, který stojí na pozemku, který muselo SBD odkoupit od obcí, měst a fyzických osob.

Člen při převodu bytu do osobního vlastnictví musí ještě uhradit spoluvlastnický podíl z pozemku (pod budovou a okolí) plus daň z pozemku. SBD prodává pozemky za cenu, za kterou je pořídilo (v Benešově u Prahy prodává m² za cca 70,- Kč).

Pak už je postup stejný jako u standardního postupu.

Náležitosti prohlášení vlastníka budovy

- a) Označení budovy
- b) Vymezení jednotek v budově
- c) Určení společných částí budovy
- d) Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek
- e) Označení pozemku
- f) Práva a závazky týkající se budovy a pozemku
- g) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na správu
- h) Pravidla pro správu společných částí domu a označení správce

Součástí prohlášení jsou půdorysy všech podlaží, popřípadě i jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, obsahující údaje o podlahových plochách jednotek (Interní dokument družstva).

4.2.4 Délka trvání převodu

Délka trvání převodu bytu u SBD závisí hlavně na tom, zda je splacena anuita u bytu, nebo ne.

V případě, kde je anuita splacena, je to velmi jednoduché. Jedná se tedy o standardní postup, popř. postup s odkoupením pozemku. Délka procesu je v rozmezí jednoho až tří měsíců. Celý proces „brzdí“ pouze aktualizace znaleckého posudku.

V případě, kde není anuita splacena, je to podstatně delší proces. Čeká se vlastně na termíny (30.6., 31.12. - dané zákonem), kdy je možné anuitu splatit. Celý proces trvá minimálně šest měsíců, maximálně 8 měsíců.

4.2.5 (Ne)Spokojenost nečlenů s průběhem převodu bytu

Někteří nečlenové si nemohli na práci SBD stěžovat. Překvapilo je, jak jednoduchý proces převodu je, jak rychle SBD jejich žádosti vyhovělo a jak rychle měli byt ve svém vlastnictví.

Někteří nečlenové mají i špatné zkušenosti. Jeden nečlen si stěžoval na nedostatečnost informací od SBD co se týče placení daně z pozemku. Nakonec jsem se dozvěděla, že při podpisu smlouvy nechtěl žádné informace a patřičné vysvětlení bodů smlouvy s tím, že si je sám prostuduje. Smlouvu si bohužel neprostudoval.

Setkala jsem se i s nečleny, kteří nechtěli s SBD mít nic společného, a přesto s postupem SBD při převodu byli spokojeni. Jednalo se o lidi, kteří nevěřili družstvům obecně, nebo měli strach z případného krachu SBD a z toho, že nakonec o byt přijdou.

Až na některé jedince byli nečlenové celkově spokojeni se svými zkušenostmi.

4.2.6 Problémy SBD spojené s převodem

Jako každý subjekt se i SBD potýkalo s několika problémy spojené s převodem bytů. Ty, které byly na první pohled neřešitelné, jsem v této práci uvedla.

Problém s nabýváním majetku jiných zaniklých BD

Jedná se o případ, kdy menší bytová družstva (např. BD Votice, BD Bystřice apod.) zanikla a SBD začalo nabývat a spravovat budovy po těchto zaniklých družstev. Vše probíhalo bez problému, až do chvíle, kdy se přišlo na to, že se neuchovaly dokumenty z bývalých zaniklých družstev, kde bylo uvedeno, jak tyto budovy družstva získala.

SBD muselo tedy sepsat prohlášení v podobě notářského zápisu o nabytí nových budov.

Problém s převodem bytů bez pozemku

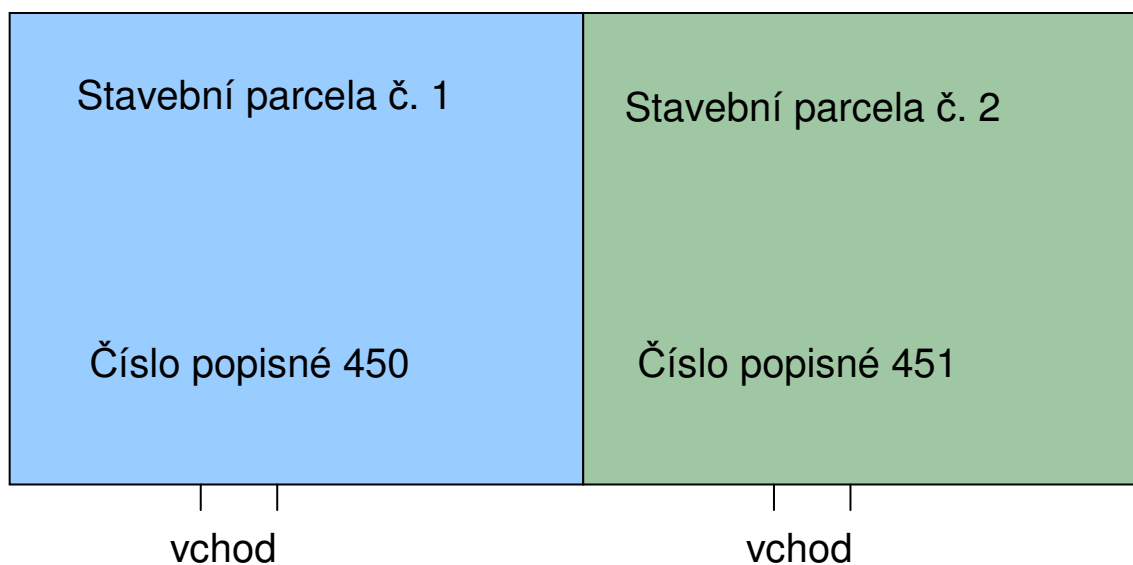
Jedná se o převody bytů před rokem 2002, kdy docházelo k převodu bytu v budově, která stála na cizím pozemku. Nejednalo se ovšem o všechny převody. Prováděly se i převody bytů v budově, která stála na pozemku, který vlastnilo SBD. Pozemky, které nepatřily SBD, vlastnil stát nebo pozemkový fond. Jednalo se hlavně o pozemky v Sedlci, Červanech, ve Vrchotových Janovicích, v Sušetici, Měšeticích atd.

Po roce 2002, kdy se stát rozhodl bezúplatně převést pozemky, na kterých stály družstevní budovy, převedl okresní soud přímo vlastníkům bytů, nově vzniklým SVJ a SBD.

Problém se špatným označením budovy na katastru nemovitostí

Člen družstva si podal žádost o převod bytu do vlastnictví (jednalo se o byt ve Voticích). SBD zaslalo členovi potvrzení o přijetí žádosti o převodu bytu. Anuita byla zaplácena, takže člen pouze uhradil částku na převod (3 240,- Kč). SBD pak pozvalo člena, aby podepsal smlouvu o převodu bytu. SBD na základě smlouvy poslalo katastrálnímu úřadu v Benešově návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a k tomu jako přílohu prohlášení vlastníka budovy. Jednalo se o klasický standardní postup převodu bytu bez žádných komplikací. Stačilo už jen, aby katastrální úřad zaslal členovi smlouvu.

Obrázek 4: Schéma domu ve Voticích (podle prohlášení vlastníka budovy)

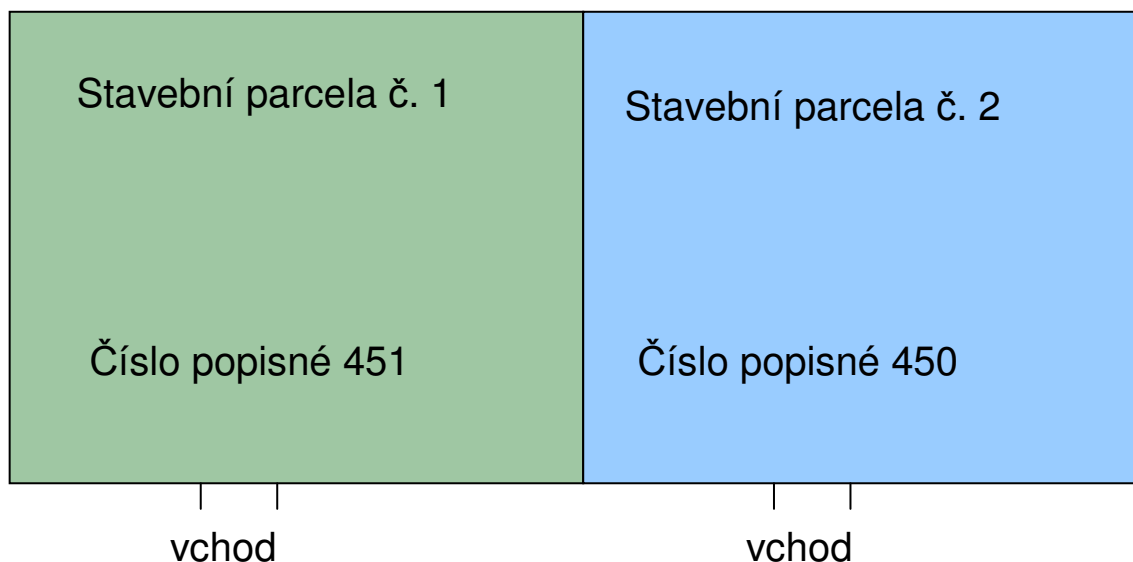


Zdroj: interní dokument družstva

Jednalo se o jednu budovu, která stála na dvou parcelách (stavební parcela číslo 1 a stavební parcela číslo 2), měla dva vchody a u každého vchodu měla číslo popisné (číslo popisné 450 a číslo popisné 451) (viz obrázek 4). Člen, který zažádal o převod bytu do

vlastnictví, bydlel v části budovy stojící na stavební parcele číslo 1 s číslem popisným 450. Takovou adresu měl uvedenou i v občanském průkazu.

Obrázek 5: Schéma domu ve Voticích (podle katastru nemovitostí)



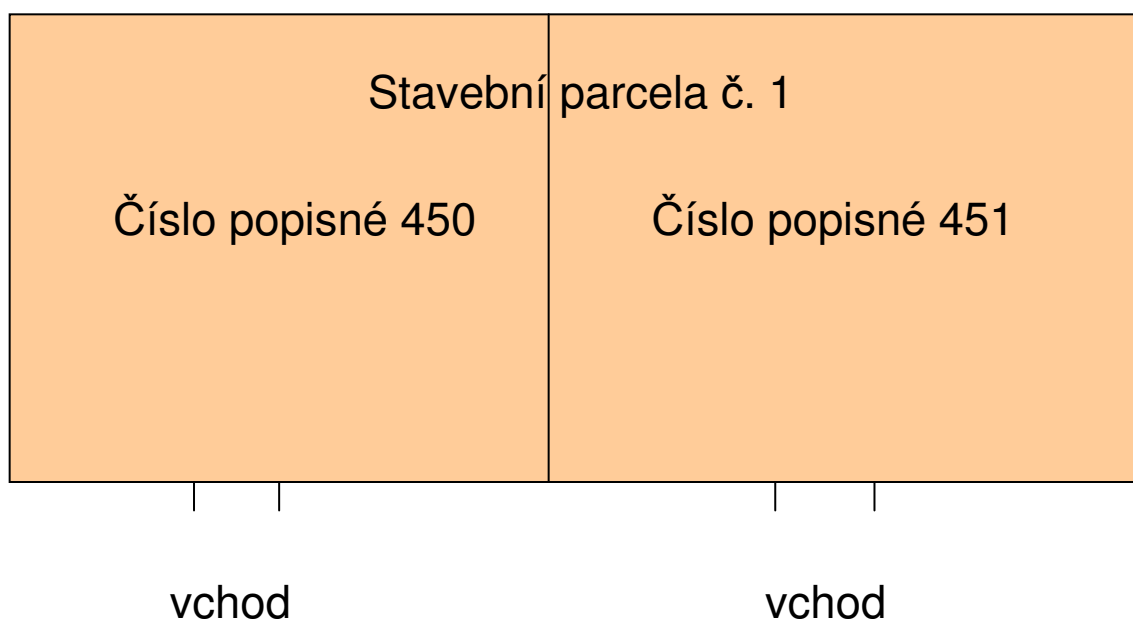
Zdroj: interní dokument Katastrálního úřadu

Obrázek 4 a obrázek 5 jsou na první pohled stejné, ale na druhý už se liší. Jsou stejné parcely, ale jiná čísla popisná. Jsou obrácená. Aby nedošlo k omylu, potvrdilo toto označení (viz obrázek 4) i městský úřad ve Voticích.

SBD nevěděl, jak tento problém vyřešit. Samozřejmě na základě této „drobné chybičky“ nelze převést byt členovi do vlastnictví. Padaly i takové návrhy řešení jako např. všichni členové (bydlící v této budově) si nechají přepsat a vyměnit občanské průkazy, nechají si všude změnit trvalá bydliště a nebo budova se zbourá a postaví se jiná. Žádné z těchto řešení se nevyužilo.

SBD se tedy rozhodlo řešit tento problém spolu s katastrálním úřadem. Katastrální úřad přišel s návrhem sloučit tyto dvě parcely dohromady. Vznikne tedy jedna parcela se dvěma čísly popisnými (viz obrázek 6).

Obrázek 6: Schéma domu ve Voticích po sloučení stavebních parcel (podle katastru nemovitostí)



Zdroj: interní dokument Katastrálního úřadu

SBD tedy zaslalo městskému úřadu ve Voticích žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků. Městský úřad Votice žádost přijalo a zaslalo SBD potvrzení o přijetí žádosti. Na základě tohoto potvrzení provedl katastrální úřad v Benešově zápis o sloučení parcel.

Po sloučení parcel a zapsání na katastrálním úřadě nebránilo členovi nic k převodu bytu do osobního vlastnictví.

Problém se špatným označením budovy na katastru nemovitostí a s existujícím vlastníkem budovy

Jedná se o stejný případ, jako byl předchozí problém. Člen si zažádal o převod bytu do vlastnictví, ale znova se objevila záměna čísel popisných a stavebních parcel (viz obrázek 4 a obrázek 5). Šlo by znova řešit pomocí sloučení parcel, ale existoval tu už jeden nečlen, tedy vlastník bytu. Budova byla postavena v Benešově, takže ne ve Voticích, jako v předchozím případě.

Aby se mohly sloučit parcely, je zapotřebí souhlasu toho nečlena. Samozřejmě, že se sloučením souhlasil. Kdyby nesouhlasil, v budoucnu by se mu to nemuselo vyplatit.

Např.: Kdyby byl poslán exekutor do bytu číslo 3, číslo popisné 114 (podle SBD) a místo toho by šel exekutor do bytu číslo 3, číslo popisné 115 (podle katastrálního úřadu) a naopak.

Problém s vytvořením prohlášení vlastníka budovy

Jedná se o problém, kdy SBD chtělo vytvořit prohlášení vlastníka budovy na dvanáct garáží, které jsou postaveny jedna vedle druhé. Hlavním problémem bylo, že každá ta garáž byla kolaudována samostatně. Tudíž to nebyla jedna budova s dvanácti jednotkami, ale vlastně dvanáct samostatných „budov“.

Podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu předmět rozsahu úpravy lze vymezit pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

V tomto případě muselo družstvo garáže řešit klasickou kupní smlouvou.

4.2.7 Spolupráce s Katastrálním úřadem

Ani ze strany katastrálního úřadu, a ani ze strany SBD jsem neslyšela žádnou stížnost na stranu druhou. Obě strany spolupracují na úrovni nadstandardní. Snaží si navzájem pomáhat a popřípadě si vzájemně poradit. Veškeré problémy se snaží řešit obě strany osobně nikoli přes dopisy a e-maily z důvodu zbytečného prodlužování a papírování.

5 Diskuse

Družstvo, které jsem si vybrala ke zpracování praktické části, je Stavební bytové družstvo Benešov u Prahy (dále jen SBD). Toto družstvo vlastní několik domů (viz tabulka 1) a jsou v nich ubytováni členové družstva. SBD podle zákona č. 72/1994 Sb., pouze těmto členům - nájemcům bytu (na jejich žádost – viz příloha 10.2) převádí byty do osobního vlastnictví.

Po převodu do osobního vlastnictví vlastník automaticky přestává být členem SBD. Zákon č. 72/1994 Sb., § 24 odst. 9 říká, že členství v družstvu nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu bytu dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, ale v tomto družstvu členství zaniká vždy.

Postup převodu bytu závisí na tom, zda je vše standardně vyřešeno, zda je splacena anuita a vyřešené vlastnické právo SBD k pozemku pod budovou. Délka jednotlivých postupů převodu se liší.

Člen, který si chce podat žádost o převod bytu do svého vlastnictví, musí nejdříve splňovat podmínky, který si SBD stanovilo. Pokud je člen splňuje, může si podat žádost a pak už jen podepíše smlouvu o převodu bytu do osobního vlastnictví. Vše za člena řeší SBD. Někdy nastává problém s neinformovaností člena, který si nechává převádět byt do vlastnictví. Například v případě, kdy musí uhradit daň z pozemku. Buď si člen nepřečte některé předpisy, nebo si tyto informace nechce nechat vysvětlit od pracovníků SBD. Pak mají členové mylné představy v souvislosti s převodem bytů do osobního vlastnictví.

SBD čelilo i řadě problémům spojené s převodem bytů do osobního vlastnictví vyplývající z nedostačujících právních předpisů. Například řešilo problém s balkóny a lodžii. V zákoně č. 72/1994 Sb. v § 2 odst. g) je uvedeno, že balkóny, lodžie a terasy jsou společnou částí domu, což v některých případech působí absurdně.

Tento zákon přesně říká, že "společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání...". V praxi by mohlo dojít k situaci, že člen, který nebude mít balkón (lodžii, terasu), by mohl začít chodit ke svým sousedům, který balkón (lodžii, terasu) bude mít, z titulu, že je to společná část domu.

Většinu problémů družstvo vyřešilo ve spolupráci s katastrálním úřadem. Postup převodů se sice prodloužil, ale problém zdárně SBD vyřešilo. Některé problémy se družstvu ale vyřešit nepodařilo. Současná právní úprava veškerá řešení, s kterými družstvo přišlo, zamítla. SBD nemohlo tedy řešit problém standardním postupem, ale muselo ho řešit jiným neklasickým způsobem, který není v rozporu se zákonem.

6 Závěr

Cílem bakalářské práce je charakterizovat vývoj a současný stav převodů družstevních bytů, vymezit právní, ekonomické a technické podmínky pro převody bytů. Dalšími cíly této práce je analýza procesu (převodů bytů) u vybraného bytového družstva a návrh na odstranění nedostatků v současné úpravě.

Literární rešerše je zpracovaná na základě studií odborné literatury (články, zákony komentáře apod.). Zjistila jsem, že danou problematikou (převody družstevních bytů do vlastnictví člena družstva) se zabývá spousta spisovatelů a právníků a je v současné době dosti aktuální.

K praktické části jsem si vybrala konkrétní družstvo (SBD) a na něho jsem aplikovala veškeré poznatky. Tato část je zpracována na základě rozhovorů s pracovníky SBD, s členy a bývalými členy SBD, s pracovníky katastrálního úřadu a s právníkem.

V této části jsem se zaměřila na cíl práce, což byla analýza procesu převodu družstevního bytu do vlastnictví člena. Analyzovala jsem tedy u SBD postup převodu družstevních bytů do vlastnictví členů a podrobně jsem popsala jednotlivé kroky postupu převodu. Délka postupu převodu se lišila u jednotlivých způsobů převodů (standardní postup, postup s odkoupením pozemku, postup s nedoplněnou anuitou).

Jakmile skončí proces převodu bytu a člen podepíše smlouvu, automaticky přestává být členem družstva. Na základě rozhovorů s „nečleny“ bych tento předpis ve stanovách SBD změnila ve prospěch § 24 odst. 9 zákona č. 72/1994.

Během své činnosti SBD narazilo i na mnoho problémů, které díky současné právní úpravě nemohlo řešit standardním postupem. Na základě těchto zkušeností jsem vypsalala některé návrhy, které by SBD uvítalo v novele zákona.

Návrhy SBD na odstranění nedostatků v současné právní úpravě na základě svých zkušeností:

- hlavním problémem, který není v zákoně dobře řešen, jsou balkóny a lodžie u bytů.

Tento problém měla řešit novela zákona č. 72/1994 Sb., ale „zapomnělo“ se na to. V této novele se to řešilo tak, že balkóny a lodžie byly jako tzv. vymezené společné prostory určené k užívání vlastníků té určité jednotky, u které jsou.

Na základě rozhovoru s právníkem, který se touto problematikou dlouhodobě zabývá, jsem vypsala jeho návrhy na odstranění nedostatků v současné legislativní úpravě.

K lepšímu fungování společenství vlastníků jednotek by mohlo přispět např.:

- Vznik společenství nikoli přímo ze zákona, ale běžným způsobem jako jiné právnické osoby tj. založením na ustavující schůzi a vznikem dnem zápisu do příslušného rejstříku společenství.
- Umožnit být členem statutárního orgánu společenství i osobě, která není členem společenství.
- Umožnit přijímat usnesení společenství i mimo schůzi formo *per rollam*².

Uvědomuji si, že vytvořit zákon tak, aby vyřešil všechny aspekty a všechny možné situace, a aby zároveň byl jasný, srozumitelný a bez možností dvojího výkladu je velmi obtížné. Výše uvedené úpravy ve stávající právní úpravě by však určitě významně přispěly ke zlepšení stávajícího stavu.

² **per rollam** znamená oběžníkem, ve formě oběžníku, písemně. Hlasování *per rollam* je využíváno pro situace, kdy usnášeníschopná skupina musí nějakou záležitost neodkladně projednat a aktuálně není reálné, že by se uskutečnilo řádné jednání této usnášeníschopné skupiny (někdo fyzicky chybí, apod.). Procedurou *per rollam* se rozumí korespondenční hlasování jednotlivých členů – např. e-mailem (ABZ slovník cizích slov).

7 Summary

The aim of my thesis is to describe the current state of development and transfer of cooperative housing and to define the legal, economic and technical conditions for transferring the cooperative apartments into an individual ownership.

Further objective is analysing the transferring process and suggesting the measures to remedy deficiencies in the current legislation. The information necessary for composing the thesis have been obtained in technical literature as well as in the statute books.

Based on that, I chose the Cooperative Housing Association Benesov (hereafter SBD) to which I applied my findings.

In the introduction to the practical part I introduced and characterized the SBD. Then I focused on the transfer of cooperative flats into the ownership of a cooperative association member. I was interested in the main grounds and reasons why the cooperative housing associations are transferring the flats into private ownership and how the association members and non-members are satisfied with that process. I also focused on the cooperation of the SBD with the Cadastre Authority Benesov. All these information have been obtained through interviews with the SBD staff, the Land Registry staff and with SDB members and non-members as well.

Finally, I have proposed measures to eliminate shortcomings in the legal adjustment, based on experience of SBD and on interview with a lawyer who has been dealing with these issues for a long time.

8 Seznam literatury

ABZ slovník cizích slov [online] [200-] [cit. 2011-03-02] Dostupné na WWW: <<http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/per-rollam>>

DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo. Převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Praha: C. H. Beck, 2009. 400 s. ISBN 978-80-7400-127-7

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI a. s., 2007. 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8

DVOŘÁK, T. *Družstevní právo I. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2001

FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. Praha: C. H. Beck, 2005. 504 s. ISBN 978-80-7179-337-3

HELEŠIC, F. *Společenství vlastníků bytů, právní úprava bydlení, vzor stanov společenství a dalších písemností vlastníků bytů (jednotek)*. Praha: Evropský vzdělávací program – III. Milénium, 2007. 255 str. ISBN 978-80-87134-20-7

HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 473s. ISBN 978-80-7380-091-8

HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha a. s. 2002. 335 s. ISBN 80-7201-348-3

HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H. *Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vzory potřebných písemností*. 2. vydání. Praha: POLYGON, 2002. 272 s. ISBN 80-7273-035-5

HRUŠKA, T. Družstevní byty a konkurs. [online] *Konkurzní noviny*. Č. 17, 22.10.2001 [cit. 2010-09-15] Dostupné na WWW: <<http://www.konkursni-noviny.cz/clanek.html?id=106>>

Interní dokument Katastrálního úřadu Benešov

Interní dokumenty Stavebního bytového družstva Benešov u Prahy (smlouvy, stanovy, statistické informace...)

JANKŮ, M. a kolektiv *Základy práva pro posluchače neprávnických fakult*. 3. přepracované a doplněné vydání, Praha: C. H. Beck, 2008. 517 s. ISBN 978-80-7400-078-2

JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Jak na smlouvy, nájem, byty, nemovitosti, stavby a pozemky*. Praha Computer Press, 2001. 193 s. ISBN 80-7226-426-5

Občanský zákoník 40/1964 Sb., [online] 2005-02-14. [cit. 2010-09-11] Dostupné na WWW: <<http://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/obcansky-zakonik-4702.html>>

Obchodní zákoník 513/1991 Sb., [online] 2005-02-15. [cit. 2010-09-10] Dostupné na WWW: <<http://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/obchodni-zakonik-4701.html>>

TARABA, M. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů 3. přepracované vydání* Praha 7: GRADA Publishing, a. s. 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3

Výklad 2354 pojmů z práva, ekonomiky a dalších oblastní podnikání – Slovník pojmů [online] [200-] [cit. 2010-10-20] Dostupné na WWW: <<http://business.center.cz/business/pojmy/p1112-de-lege-lata.aspx>>

WÁCLAVÍK, J. 50 let bytového družstevnictví na Benešovsku [online] ??11.2008 [cit. 2011-01-30] Dostupné na WWW: <<http://www.sbdbenesov.cz/historie1.htm>>

Zákon o vlastnictví bytů 72/1994 Sb., [online] 2004-05-26. [cit. 2010-09-10] Dostupné na WWW: <www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakon-o-vlastnictvi-bytu-5180.html>

Zákon o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) 344/1992 Sb., [online] 2004-07-29. [cit. 2010-09-15] Dostupné na WWW: <www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakon-o-katastru-nemovitosti-ceske-republiky-katastralni-zakon-599.html>

9 Seznam obrázků a tabulek

Seznam obrázků

Obrázek 1: Budova správy SBD	35
Obrázek 2: Mapa Benešova u Prahy – sídlo SBD	35
Obrázek 3: Organizační struktura	39
Obrázek 4: Schéma domu ve Voticích (podle prohlášení vlastníka budovy)	47
Obrázek 5: Schéma domu ve Voticích (podle katastru nemovitostí)	48
Obrázek 6: Schéma domu ve Voticích po sloučení stavebních parcel (podle katastru nemovitostí)	49

Seznam tabulek

Tabulka 1: Statistické údaje	41
------------------------------	----

10 Přílohy

10.1 Smlouva o převodu družstevního bytu a garáže do vlastnictví člena družstva

s kupní smlouvou o prodeji ideální části pozemku

s bezúplatným převodem ideální části pozemku

I.

Smluvní strany

1. Stavební bytové družstvo Benešov u Prahy

vedené v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl Dr XCVIII vložka 76,

sídlo: Benešov, Čechova ul. 1634, PSČ 256 01

zastupuje: předseda představenstva Miroslav Kundrt

a místopředseda představenstva Petr Jíša

IČO: 00034894, DIČ: CZ00034894

bankovní spojení: ČSOB, a. s., pobočka Benešov, č. ú.: 1187698/0300

jako **převádějící**

a

2. člen družstva:

narozen:

rodné číslo:

trvalý pobyt:

státní občanství:

manželka, společný člen:

narozena:

rodné číslo:

trvalý pobyt:

státní občanství:

jako **nabyvatel**

uzavírají

na základě zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), dále jen „zákon“, **tuto smlouvu** o převodu družstevního *bytu, garáže* (dále jen „jednotka“) a pozemku do vlastnictví nabyvatele.

II.

Označení nemovitosti a převáděné jednotky

Převádějící prohlašuje, že na základě provedení stavby, pro kterou bylo vydáno kolaudační rozhodnutí č.j.:, vydané dne, je /spolu/vlastníkem budovy č. p., v ulice, na zastavěné ploše parcelní číslo, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj – Katastrální pracoviště Benešov, v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území

Převádějící je dále vlastníkem pozemku – zastavěná plocha a nádvoří o výměřem², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj – Katastrální pracoviště Benešov, v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území

Prohlášením vlastníka byly v uvedené budově vymezeny jednotky.

III.

Předmět převodu

1. Předmětem převodu podle této smlouvy je družstevní byt + 1, v č. p. ..., č. bytu, umístěný v, garáž č. jednotky umístěná v a ideální podíl pozemku podle čl. II. této smlouvy

2. Byt se skládá z místností a příslušenství o následující ploše:

kuchyně m ²
pokoj m ²
pokoj m ²

pokoj m ²
chodba m ²
koupelna m ²
WC m ²
sklep m ²

3. Vybavení bytu:

- kuchyňská linka
- sporák
- vana, umyvadlo
- WC mísa s nádrží
- míchací baterie
- vestavěné skříně
- radiátory
- zvonek
- listovní schránka
- bojler

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je **00,0** m², přičemž v této výměře není ve smyslu § 2 zákona o vlastnictví bytů zahrnuta podlahová plocha balkonů a lodžii.

4. Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace /potrubní rozvody vody,ústředního topení, elektroinstalace, odpady, apod./ kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů a vodoměrů.

5. Předmět převodu vlastnictví je ohraničen:

- a) vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství mimo byt /sklep/ včetně zárubně,
- b) hlavními uzavíracími ventily přívodu vody a elektrickými pojistkami pro byt,
- c) vnitř. plochami stěnových plášťů včetně vnitřních ploch oken a jejich skel, zábradlí balkonu /lodžie/ a vnitřních konstrukcí, které ohraničují jednotku.

6. Předmětem převodu do vlastnictví je garáž č. jednotky Podlahová plocha jednotky je m² a je ohraničena zdmi a vjezdovými vraty. Součástí garáže je elektor. instalace a vrata.

7. Dále je předmětem převodu spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

Společnými částmi domu jsou:

- a) společné konstrukční části: základy včetně izolací; obvodové a nosné zdivo; hlavní stěny; průčelí; vchody; schodiště; chodby; stěna; okna a dveře přímo přístupné ze společných částí; *okna a vstupní dveře příslušející k jednotce*; garážová vrata; vodovodní, kanalizační elektrické a plynové přípojky; přístřešky na popelnice apod. (i jsou-li umístěny mimo dům) ;
- b) společné domovní vybavení: prádelna; sušárna; úklidová komora a sklad;
- c) společná technická zařízení: zařízení společných místností a prostor; pračky; žehliče; sušáky na prádlo (i jsou-li umístěny mimo dům); dále požární hydranty; rozvody vody, kanalizace a dom. elektroinstalace; hromosvody; větrání (odsávání) ; společných částech; vodoměry na odbočkách do bytu apod..

8. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu vymezených v odstavci/ této smlouvy se stanoví v poměru velikosti podlahové plochy převáděných jednotek (bytu a garáže) k celkové ploše všech jednotek v domě.

Celkový spoluvlastnický podíl ke společným částem domu, příslušející k převáděným jednotkám činí Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu je odvozen od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem převodu na jinou osobu.

9. *Pozemek v katastrálním území Benešov u Prahy, parc. číslo je ve vlastnictví převádějícího. Součástí této smlouvy je bezúplatný převod spoluvlastnického podílu k pozemku. Spoluvlastnický podíl k pozemku se stanoví v poměru velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Celkový spoluvlastnický podíl k pozemku činí*

Spoluvlastnický podíl k pozemku je odvozen od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem převodu na jinou osobu.

- a) *V souvislosti s převodem jednotky **předává** převádějící nabyvateli ideální díl pozemku parc. č., v katastrálním území Benešov u Prahy, a nabyvatel tento ideální díl přijímá do svého vlastnictví*
- b) *Strana nabývající prohlašuje, že si nemovitost prohlédla a že je jí znám její stav. Strana převádějící prohlašuje, že jí nejsou známy žádné závady nemovitosti, ani*

faktické, ani právní a že na nemovitosti nevážnou žádná zástavní práva a věcná břemena.

- c) *Tento bezúplatný převod pozemků není předmětem daně darovací v souladu s § 6 odst. 4 písm. a) z. č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí ve znění pozdějších předpisů.*

9. Pozemek v katastrálním území *Benešov u Prahy*, par. číslo (.....m²) je ve vlastnictví převádějícího. Součástí této smlouvy je úplatný převod spoluvlastnického podílu k pozemku. Spoluvlastnický podíl k pozemku se stanoví v poměru velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Celkový spoluvlastnický podíl k pozemku příslušející k převáděné jednotce činí

Spoluvlastnický podíl k pozemku je odvozen od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem převodu na jinou osobu.

- a) V souvislosti s převodem jednotky **prodává a předává** převádějící (prodávající) nabyvateli (kupujícímu) ideální díl /pozemku parc. č., v katastrálním území *Benešov u Prahy*, a kupující tento ideální díl přijímá do svého vlastnictví.
- b) Kupní cena byla sjednána dohodou, s přihlédnutím k nákladům prodávajícího, sazbou Kč za 1m² pozemku a činí **Kč**, slovy:..... korun českých. se splatností v den podpisu smlouvy.
- c) *Strana kupující prohlašuje, že si nemovitost prohlédla a že je jí znám její stav. Strana prodávající prohlašuje, že jí nejsou známy žádné závady nemovitosti, ani faktické, ani právní a že na nemovitosti nevážnou žádná zástavní práva a věcná břemena.*

10. Dnem nabytí vlastnictví přecházejí z převádějícího na nabyvatele tato práva a závazky týkající se domu pozemku:

- a) smlouva o dodávce vody a odvodu odpadních vod,
b) smlouva o dodávce elektrické energie pro společné prostory,
c) smlouva o dodávce tepla a teplé vody,
d) smlouva o dodávce plynu.

IV.

Finanční vypořádání

1. Nabyvatel uhradil převádějícímu na základě výzvy:

- částku nesplaceného investičního úvěru poskytnutého na výstavbu, připadající na převáděnou jednotku, která ke dni činí Kč, před sepsáním této smlouvy.

2. Nabyvatel se zavazuje uhradit převádějícímu:

- překročení čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice podle stavu ke dni ve výši o,- Kč, a to v termínu do ---,

- případný nedoplatek nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu s příslušenstvím ke dni do

Nesplní-li nabyvatel své závazky uvedené v odstavci 2./ tohoto článku smlouvy do stanovených dat, zakládá tato skutečnost možnost jednostranného odstoupení od smlouvy ze strany převádějícího.

3. Převádějící se zavazuje uhradit na účet správce – právnické osoby určené v prohlášení vlastníka:

- podíl na zůstatku rezervy na opravy a údržbu, resp. zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice připadající na *byt (+ garáž)* podle stavu ke dni ve výši Kč.

Převádějící je povinen částku uvedenou v části IV./ odst. 1./ použít ke splacení úvěru bance spolu s pravidelnou splátkou úvěru připadajícího na pololetí roku, s určením, kterých jednotek se mimořádná splátka týká.

V.

Zajištění správy, provozu a oprav společných částí domu

1. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, opravami, údržbou ve společných částech domu, popř. domu jako celku jsou součástí prohlášení vlastníka stejně jako pravidla pro správu společných částí domu, popř. domu jako celku a nabyvatel k nim přistupuje.

2. Nabyvatel bere na vědomí ve smyslu § 4 odst. 2 písm. h) zákona, že prvním správcem je: Stavební bytové družstvo Benešov u Prahy.

3. Nabyvatel se zavazuje přispívat podle velikosti spoluvlastnického podílu na pojištění domu podle uzavřených pojistných smluv. Pojištění domu (stavby) je nabyvatel povinen uzavřít prostřednictvím správce, přičemž převádějíci je oprávněn úhradu pojistného zahrnout do platby na zabezpečení správy domu a od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl návrh na vklad vlastnického práva předložen příslušnému katastrálnímu úřadu, do částky, kterou bude vybírat převádějíci jako první správce. K uzavření pojistné smlouvy dává tímto nabyvatel převádějíci plnou moc.

4. Podrobnosti o správě, provozu a opravách společných částí domu stanovuje smlouva o správě domu, uzavřená mezi převádějíci (správcem domu) a nabyvatelem.

VI.

Závěrečná ustanovení

omezení – ano – např. věcné břemeno, aj.

1. *Nabyvatel prohlašuje, že je mu dobře znám stav převáděných nemovitostí a v tomto stavu je přijímá. Výslovně přijímá práva a povinnosti z, které vázne na katastrálním území Ouběnice u Votic.*

2. *Převádějíci prohlašuje, že mu nejsou známa žádná jiná omezení vlastnického práva, na převáděné jednotce a podílu na společných částech domu a pozemku neváznou žádná zástavní jiná práva ani věcná břemena, straně prodávající nejsou známy jiné závady nemovitosti ani faktické ani právní s výjimkou věcného břemene uvedeného v čl. III./ odst.9./ písm. c) této smlouvy.*

omezení – ne- např. věcné břemeno, aj.

1. *Nabyvatel prohlašuje, že je mu dobře znám stav převáděných nemovitostí a v tomto stavu je přijímá.*

2. *Převádějíci prohlašuje, že mu nejsou známa žádná omezení vlastnického práva, na převáděné jednotce a podílu na společných částech domu a pozemku neváznou žádná zástavní práva ani věcná břemena, straně převádějíci nejsou známy jiné závady nemovitosti ani faktické ani právní.*

3. Účastníci smlouvy žádají, aby u KÚ pro střeđočeský kraj – KP Benešov byl proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu převodu podle čl. III./ této smlouvy.

Nabyvatel/é/ zplnomocňují Stavební bytové družstvo Benešov u Prahy k podání návrhu na vklad vlastnického práva.

Práva z této smlouvy vznikají vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.

4. Tato smlouva se pořizuje v stejnopisech, z nichž dva obdrží převádějí, jeden každý z nabyvatelů a ostatní budou k dispozici pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma stranami.

Přílohy:

- schéma určující polohu jednotky a společných částí domu s údaji o podlahových plochách,
- *potvrzení Československé obchodní banky, a. s. o splacení odpovídající části úvěru s určením, které jednotky se splátka týká,*
- *potvrzení SBD Benešov u Prahy, že nabyvatel uhradil částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům poskytnutým družstvu, připadající na převáděnou jednotku.*

V Benešově dne

Převádějí:

.....

Miroslav Kundrt – předseda představenstva

.....

Petr Jíša – místopředseda představenstva

Zdroj: interní dokument družstva

Nabyvatel:

.....

.....

10.2 Žádost o převod bytu do vlastnictví

adresát:

Stavební bytové družstvo Benešov u Prahy

Čechova 1634

256 01 B e n e š o v

Věc: *Žádost o uskutečnění převodu bytu (+ garáže) do vlastnictví*

Žádám Vás o uskutečnění převodu bytu (+garáže) do vlastnictví. Jedná se o byt (+garáž) vulice....., číslo popisné

	<u>člen-nájemce:</u>	<u>manžel/ka/-společný člen:</u>
jméno,		
příjmení:
(titul)		
stát. občanství:
rodné číslo:
adresa dle obč. průkazu:
číslo obč. průkazu:
podpis:
KONTAKT: telefony
příp. e-mail

Označte, kam žádáte doručovat písemnosti - na adresu:

-- převáděného bytu -- dle průkazu totožnosti

-- jinou:

V dne

Zdroj: interní dokument družstva

10.3 Potvrzení o přijetí žádosti o převodu bytu

Stavební bytové družstvo Benešov u Prahy

vedené v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl Dr XCVIII vložka 76

Benešov, Čechova ul. 1634, PSČ 256 01

IČO: 00034894 DIČ: CZ00034894

Manželé

Zdeněk Grunt

Dukelská 1584

256 01 Benešov

V Benešově dne:2011

Věc: Převod bytu do vlastnictví

Potvrzujeme příjem žádosti týkající se převodu bytu v *Benešově ul. Dukelská 1584* do vlastnictví. *Vzhledem k tomu, že se jedná o dům s dosud nesplacenou anuitou, převod bude dokončen (tj. smlouva bude vložena na katastrální úřad) v průběhu III. čtvrtletí 2011 (srpen – září 2011).* Pro informaci dodáváme, že dle platných stanov SBD máme na převod bytu lhůtu a jednoho roku.

Podmínky vypracování smlouvy o převodu je:

- uhrazení částky za převod ve výši **3 240,- Kč** (z toho: 2 700,- Kč poplatek + 540,- Kč DPH)
- způsoby zaplacení:
 - přiloženou složenkou,
 - převodem na účet (číslo účtu a symboly jsou uvedeny na složenke), nebo
 - přímo do pokladny SBD
- částku uhradíte do *konce března 2011*,
- splacení zbytku úvěru (anuity),
- zaplacení spoluvlastnického podílu ceny pozemku,

- a dále vyrovnání veškerých dluhů vůči SBD – máte-li je (tzn. půjček od SBD, nedoplatků, poplatků z prodlení apod.).

Přesnou částku nesplacené anuity uhradíte na základě naší výzvy. Výzvu bude SBD zasílat v průběhu měsíce – dubna – května 2011.

Úhrada ceny pozemku bude uskutečněna při podpisu smlouvy (- částku Vám sdělíme v pozvánce k podpisu smlouvy).

K podpisu smlouvy budete písemně či telefonicky pozván/a (červen – červenec 2011).

S pozdravem

Miroslav Kundrt, v. r.
předseda představenstva

Příloha

- složenka

vyřizuje:

Jitka Kočová

Převody bytů a pozemků do
vlastnictví, majetkové vztahy
e-mail: jitka.kocova@sdbbenesov.cz

Telefon:	Ústřední dny:	Bankovní spojení
ústředna 317 722 164	pondělí 7 ⁰⁰ – 11 ⁰⁰ 12 ⁰⁰ – 16 ³⁰ hod	ČSOB, a. s. pobočka Benešov
tel.+fax 317 722 186	středa 7 ⁰⁰ – 11 ⁰⁰ 12 ⁰⁰ – 16 ³⁰ hod	čís. účtu 1187698/0300
webové stránky: www.sdbbenesov.cz		

Zdroj: interní dokument družstva