

Z á p i s

z jednání legislativně právní komise SON ČR

Datum jednání: 17. 5. 2013, vždy od 14,00 hod. do 18,00 hod.,

Místo jednání: SON ČR, místnost č. 2

Přítomni: Mgr. Lenka Veselá, JUDr. Jitka Kocianová, Klára Pačesová, DiS,

Omluveni: JUDr. Anna Pachtová, JUDr. Blanka Faltýnková

Program: - NOZ, ZOK a družstva

- zajímavé dotazy

- různé

1/ Komise na základě přednášky JUDr. B. Švamberka, Bytová družstva podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 vypracovala přehled nejdůležitějších změn (viz. příloha).

2/ Seznámení se se zajímavými případy z poradenské a advokátní činnosti (sousedská práva v domě s byty, judikatura k převodu práv a povinností – viz. přílohy); judikaturu k převodu práva povinností doporučujeme porovnat s novou právní úpravou - § 736 odst. 2 ZOK.

Zapsala: Klára Pačesová

Bytové družstvo a jeho právní úprava od 1. 1. 2014

Kde všude budeme hledat:

A/ Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

- 1) Obecná ustanovení o právnických osobách - § 118–209 NOZ
- 2) Obecná ustanovení o korporacích - § 201–213 NOZ
- 3) Úprava spolkového práva - § 214–302 NOZ

B/ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) - (dále jen „ZOK“)

- 1) Obecná ustanovení dopadající na všechny obchodní společnosti a družstva (§1–94 ZoK)
- 2) Obecná ustanovení pro družstva - § 552–726 ZOK
- 3) Ustanovení o bytových družstvech - § 727–757 ZOK
- 4) ustanovení závěrečná a přechodná - § 775 – 785 ZOK

C/ doprovodné zákony, které zatím nejsou schváleny a dosud procházejí legislativním procesem

Např.

Vláda schválila návrh zákona o převodu jednotek některých bytových družstev

11.4.2013

Vláda na svém jednání dne 10.4.2013 schválila návrh zákona o převodu jednotek některých bytových družstev. Jde o další z doprovodných předpisů k novému občanskému zákoníku.

Jako návrh zákona o převodu jednotek některých bytových družstev je označován návrh zákona o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev, záležitostech s tím spojených a o změně zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 1/2007 Sb., kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky, ve znění zákona č. 216/2009 Sb.

Účinností nového občanského zákoníku (NOZ) dojde ke zrušení současné právní úpravy vlastnictví bytů a to včetně všech podzákoných norem, které na ni navazují. NOZ sice novou úpravu vlastnictví bytů obsahuje, ne však v celém rozsahu. Návrh zákona o převodu jednotek některých bytových družstev proto upravuje některé otázky, které NOZ neřeší.

Důležitou oblastí, které se předpis věnuje, je převod vlastnictví bytů a nebytových prostorů pořízených se státní pomocí podle dosavadních právních předpisů o družstevní bytové výstavbě v případech, kdy právo na převod vznikne ode dne nabytí

účinnosti NOZ. V návrhu zákona jsou dále upraveny například práva a povinnosti vznikající mezi družstvem a bankou na základě poskytnutého úvěru nebo případy povinnosti družstva vrátit státní příspěvky.

Text návrhu zákona naleznete [ZDE](#). Důvodovou zprávu k zákonu naleznete [ZDE](#). Projednávání sněmovního tisku můžete sledovat [ZDE](#).

Dále upozorňujeme na článek JUDr. Čápa:

Převody družstevních bytů dle nového občanského zákoníku:

<http://www.dashofer.cz/7/0/prevody-druzstevnich-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-cid305835/>

I U DRUŽSTEV JE TŘEBA PAMATOVAT NA TO, ŽE
PO 1. 1. 2014 BUDOU VEDLE SEBE EXISTOVAT 3 TYPY SPOLEČNOSTÍ:

1/ SPOLEČNOSTI VZNIKLÉ PO ÚČINNOSTI ZOK, KTERÉ MU BUDOU PODLÉHAT V PLNÉM ROZSAHU

2/ SPOLEČNOSTI, KTERÉ VZNIKLY PŘED ÚČINNOSTÍ ZOK, ALE DOBROVOLNĚ SE PODROBILY ZOK

3/ SPOLEČNOSTI VZNIKLÉ ZA ÚČINNOSTI OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU, KTERÉ BUDOU PODŘÍZENY DVOJÍMU REŽIMU, JAK OBCHODNÍMU ZÁKONÍKU, TAK ZOK

BYTOVÉ DRUŽSTVO V ZOK –STRUČNĚ V BODECH:

- MALÉ DRUŽSTVO NEMUSÍ MÍT KONTROLNÍ KOMISI
- DRUŽSTVO NAD 50 ČLENŮ MUSÍ MÍT I KONTROLNÍ KOMISI, A TO POD SANKCÍ NUCENÉHO ZRUŠENÍ DRUŽSTVA SOUDEM
- POVINNÉ OZNAČENÍ „BYTOVÉ DRUŽSTVO“, A TO POD SANKCÍ NUCENÉHO ZRUŠENÍ DRUŽSTVA SOUDEM
- BYTOVÉ DRUŽSTVO SE NEMŮŽE ZMĚNIT NA JINÝ DRUH DRUŽSTVA
- NÁLEŽITOSTI STANOV JSOU UVEDENY V § 553 A 731 ZOK
- ZVÝŠENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU DOPLATKEM – VYŽADUJE SE SOUHLAS VŠECH ČLENŮ DRUŽSTVA – PÍSEMNĚ, OVĚŘENÝ PODPIS
- VZNIK ČLENSTVÍ – SMLOUVA O SPLNĚNÍ VKLADOVÉ POVINNOSTI - § 733 A § 572 Odst. 2 ZOK

- VYLOUČENÍ ČLENA DRUŽSTVA – (HRUBÉ PORUŠENÍ POVINNOSTÍ, ÚMYSLNÝ TRESTNÝ ČIN) – § 734
- STANOVY MOHOU OMEZIT NEBO VYLOUČIT ČLENSTVÍ PRÁVNICKÉ OSOBY V BYTOVÉM DRUŽSTVU
- ZOK UPRAVUJE PŘEVOD, PŘECHOD A ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU V BYTOVÉM DRUŽSTVU
- „PŘEVOD (PŘECHOD) ČLENSKÝCH PRÁV A POVINNOSTÍ“ NEBO „PŘEVOD (PŘECHOD) ČLENSTVÍ“ = „PŘEVOD (PŘECHOD) DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU“
- **NOVĚ SE STANOVÍ, ŽE PŘEVODEM NEBO PŘECHODEM DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU PŘECHÁZÍ NA JEHO NABYVATELE NEBO DĚDICE TAKÉ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU VČETNĚ VŠECH PRÁV A POVINNOSTÍ S TÍM SPOJENÝCH, TEDY I VČETNĚ DLUHŮ SPOJENÝCH S BYDLENÍM, COŽ DNEŠNÍ ÚPRAVA NEOBSAHUJE A JUDIKATURA DOVODILA PRAVÝ OPAK**
- SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V BYTOVÉM DRUŽSTVU - § 739, 740, DÁLE § 745 - 747 ZOK A §NOZ
- „NÁJEMNÉ“ – ÚČELNĚ VYNALOŽENÉ NÁKLADY BYTOVÉHO DRUŽSTVA
- PRÁVO NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU
- PRÁVO NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL - § 748, 749
- PŘEVÉST VLASTNICKÉ PRÁVO K DRUŽSTEVNÍMU BYTU NEBO BUDOVĚ S DRUŽSTEVNÍMI BYTY JEN SE SOUHLASEM VŠECH
- ZASTAVIT NEBO JINAK ZATÍŽIT DRUŽSTEVNÍ BYT NEBO BUDOVU S DRUŽSTEVNÍMI BYTY JEN SE SOUHLASEM ALESPŮŇ 2/3 ČLENŮ
- ČLENSKÁ SCHŮZE - § 755, 636, 644 N.
- ČLENOVÉ - NÁJEMNÍCI MOHOU MÍT JINÝ, VYŠŠÍ POČET HLASŮ
- LISTINY, KTERÉ JSOU V ROZPORU S DONUCUJÍCÍMI USTANOVENÍMI ZOK NUTNO UPRAVIT DO 6 MĚSÍCŮ ode dne účinnosti ZOK (tj. DO 30. 6. 2014) A DORUČIT DO SBÍRKY LISTIN

dohoda

1

SKONČENÍ

NÁJMU

BYTU

5

Zvláštní případy
skončení nájmu:

- Služební byt
- Byt zvláštního určení
- Smrt nájemce

UPLYNUTÍ DOBY - § 2285

- 3 měsíce po
- Pronajímatel nevyzval (písemně)

NÁJEM UJEDNÁN ZNOVU NA TUTÉŽ DOBU, NEJDÉLE NA 2 ROKY

Jiná dohoda není vyloučena

2

3

4

OKAMŽITÁ VÝPOVĚĎ – VÝPOVĚĎ BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY

VÝPOVĚĎ NÁJMU NA DOBU URČITOU **DANÁ NÁJEMCEM** - § 2287

- Změna okolností
- Vady bytu

NA DOBU URČITOU i neurčitou **DANÁ NÁJEMCEM PRO HRUBÉ PORUŠENÍ POVINNOSTÍ PRONAJÍMATELE**
Prodlení pronajímatele při odstraňování vady bytu

VÝPOVĚDNÍ DŮVODY NA STRANĚ PRONAJÍMATELE - § 2288 ODS. 1

- **VYPOVĚZENÍ NÁJMU NA DOBU URČITOU I NEURČITOU**

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

OKAMŽITÁ VÝPOVĚĎ – VÝPOVĚĎ BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY – § 2291

VÝPOVĚĎ **DANÁ PRONAJÍMATELEM**

PORUŠENÍ POVINNOSTÍ NÁJEMCE ZVLÁŠTĚ ZÁVAŽNÝM ZPŮSOBEM

Nájem na dobu určitou i neurčitou

V odst. 2 § 2291 jsou vyjmenovány případy porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem; jsou to zejména:

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
- d) nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Pronajímatel má právo požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Náležitosti
výpovědi:

- písemně
- doručena
- výp. důvod
- poučení
- výzva

Výpovědní
doba:

0 – 3
měsíce

Soud:

2 měsíce
na podání návrhu
od
doručení
výpovědi

VYPOVĚZENÍ NÁJMU NA DOBU NEURČITOU - § 2288 ODS. 2
v případě, že:

- a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

§ 2289: „Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.“