

# Obsah

|  |     |
|--|-----|
| <b>Předmluva</b> .....   | VII |
| <b>Zkratky a vysvětlivky</b> .....   | XXI |
| <b>I. ČÁST. STRUČNÁ HISTORIE BYTOVÝCH DRUŽSTEV<br/>V ČESKÝCH ZEMÍCH</b> .....      | 1   |
| <b>Kapitola 1. Vývoj bytového družstevnictví do roku 1959</b> .....                | 3   |
| 1.1 Vývoj do roku 1918 .....   | 3   |
| 1.2 Vývoj v letech 1918–1938/1945 .....  | 4   |
| 1.3 Vývoj v letech 1945–1958 .....   | 5   |
| <b>Kapitola 2. Vývoj bytového družstevnictví v letech<br/>1959–1989/1991</b> ..... | 9   |
| 2.1 Úvodní výklady .....   | 9   |
| 2.2 Jednotlivé druhy SBD .....   | 10  |
| 2.3 Program a principy družstevní komplexní bytové výstavby .....                  | 11  |
| 2.3.1 Státní řízení výstavby .....   | 11  |
| 2.3.2 Předmět výstavby .....   | 12  |
| 2.3.2.1 Obecné otázky .....  | 12  |
| 2.3.2.2 Výstavba družstevních rodinných domů .....                                 | 13  |
| 2.3.3 Formy státní podpory výstavby .....  | 14  |
| 2.3.4 Zdroje financování výstavby .....  | 14  |
| 2.3.5 Přidělování vystavěných družstevních bytů; pořadníky .....                   | 16  |
| 2.3.6 Právní regulace bytů ve vlastnictví SBD .....                                | 18  |
| 2.3.7 Zastavení výstavby .....   | 18  |
| 2.4 Výstavba družstevních nebytových prostorů .....                                | 19  |
| 2.4.1 Obecné výklady .....   | 19  |
| 2.4.2 Financování výstavby .....   | 20  |
| 2.4.3 Financování výstavby garáží cestou sdružení finančních<br>prostředků .....   | 20  |
| 2.4.4 Přidělování vystavěných družstevních nebytových prostorů;<br>pořadníky ..... | 21  |
| 2.5 Další činnost SBD .....  | 21  |
| 2.6 Bilance .....  | 22  |
| <b>Kapitola 3. Vývoj bytového družstevnictví po roce 1989/1991</b> .....           | 25  |

|   |           |
|---|-----------|
| II. ČÁST. PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV<br>DE LEGE LATA – SPOLEČNÉ VÝKLADY<br>PRO VŠECHNA BYTOVÁ DRUŽSTVA ..... | 27        |
| <b>Kapitola 4. Vymezení základních pojmů .....</b>  | <b>29</b> |
| 4.1 Pojem bytového družstva .....   | 29        |
| 4.1.1 Základní vymezení .....   | 29        |
| 4.1.2 Kategorizace bytových družstev podle doby vzniku .....  | 29        |
| 4.1.2.1 Stará bytová družstva .....   | 30        |
| 4.1.2.2 Nová bytová družstva .....  | 31        |
| 4.1.3 Kategorizace bytových družstev podle státní podpory .....   | 31        |
| 4.2 Pojem družstevního bytu .....   | 31        |
| 4.2.1 Úvodní poznámky .....   | 31        |
| 4.2.2 Základní úvahy .....  | 32        |
| 4.2.3 Pokus o definici družstevního bytu – jednotlivé znaky .....   | 33        |
| 4.2.3.1 Členství v bytovém družstvu .....   | 33        |
| 4.2.3.2 Nájemní vztah člena k družstevnímu bytu .....   | 33        |
| 4.2.3.3 Majetková účast člena na pořízení družstevního bytu .....   | 34        |
| 4.2.3.4 Nákladový, resp. neziskový princip .....  | 36        |
| 4.2.3.5 Dispoziční právo bytového družstva k družstevnímu<br>bytu .....   | 36        |
| A) Byty ve vlastnictví bytového družstva .....  | 37        |
| B) Byty v družstevních nástavbách a vestavbách .....  | 37        |
| C) Byty ve spoluvlastnictví bytového družstva<br>a třetí osoby .....  | 37        |
| 4.2.3.6 Doba trvání nájmu .....   | 38        |
| 4.2.3.7 Právní povaha družstevního bytu .....   | 39        |
| 4.2.3.8 Byty pro osoby zdravotně postižené .....  | 39        |
| 4.2.4 Shrnutí .....   | 40        |
| 4.3 Pojem družstevního nebytového prostoru a družstevního<br>rodinného domu .....                                 | 41        |
| 4.4 Pojem členského podílu .....  | 41        |
| 4.4.1 Členský podíl podle předpisů o DKBV .....   | 41        |
| 4.4.1.1 Vymezení pojmu .....  | 41        |
| 4.4.1.2 Zůstatková hodnota členského podílu .....   | 42        |
| 4.4.1.3 Aktivace členského podílu .....   | 43        |
| 4.4.2 Členský podíl podle obchodního zákoníku .....   | 44        |
| <b>Kapitola 5. Některé otázky členství v bytovém družstvu .....</b>   | <b>49</b> |
| 5.1 Některé otázky společného členství manželů .....  | 49        |
| 5.1.1 K otázce vzniku společného členství manželů<br>při vzniku nájmu družstevního nebytového prostoru .....      | 49        |
| 5.1.2 K otázce vzniku společného členství manželů děděním .....   | 50        |
| 5.1.3 Zánik společného členství vyloučením<br>jen jednoho ze společných členů .....                               | 50        |
| 5.1.4 Dodatek .....   | 52        |
| 5.1.5 Sporné otázky přeměny společného členství manželů .....   | 52        |

---

|  |            |
|--|------------|
| 34.3.2 Návrhy de lege ferenda ve vztahu<br>k obchodnímu zákoníku ..... | 329        |
| <b>Statistika počtu bytů postavených v rámci DKBV .....</b>            | <b>331</b> |
| <b>Literatura .....</b>  | <b>333</b> |
| <b>Věcný rejstřík .....</b>  | <b>337</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.1.5.1 K otázce přeměny společného členství manželů<br>na individuální členství některého z nich.....                      | 52        |
| 5.1.5.2 K otázce přeměny individuálního členství na společné<br>členství manželů .....                                      | 54        |
| 5.1.6 K otázce kolize individuálního a společného členství .....  | 55        |
| 5.2 K otázce odúmrtního práva státu .....   | 56        |
| 5.3 K otázce splynutí dvou členství v téže bytovém družstvu .....   | 58        |
| 5.4 K otázce kolize dvou individuálních členství manželů .....  | 59        |
| 5.5 K otázce kontinuity členství .....  | 59        |
| 5.6 K podmiňování trvání členství v bytovém družstvu finanční<br>platbou člena .....  | 61        |
| 5.7 K problematice spekulativních převodů členských podílů členů –<br>vlastníků a nebydlících členů .....                   | 62        |
| 5.8 Další členství členů – vlastníků v bytovém družstvu a některé<br>otázky s tím spojené .....                             | 63        |
| 5.8.1 Úvodní poznámky .....   | 63        |
| 5.8.2 K problematice dědění členských podílů členů – vlastníků .....  | 64        |
| 5.8.3 K členství členů – vlastníků, jimiž spoluvlastněný dům<br>není spravován původním vlastníkem – bytovým družstvem .... | 65        |
| 5.8.4 K členství členů – nevlastníků .....  | 66        |
| 5.9 K otázce členství společenství vlastníků jednotek<br>s právní subjektivitou v bytovém družstvu .....                    | 66        |
| 5.9.1 Stav de lege lata .....   | 66        |
| 5.9.2 Úvaha de lege ferenda .....   | 68        |
| <b>Kapitola 6. Některé otázky hospodaření bytových družstev .....</b>   | <b>69</b> |
| 6.1 Družstevní fondy.....   | 69        |
| 6.1.1 Společné výklady.....   | 69        |
| 6.1.2 Dlouhodobá záloha na opravy a investice .....   | 71        |
| 6.2 Střediska hospodářství .....  | 72        |
| 6.2.1 Bytové družstvo s více budovami nebo domy.....  | 72        |
| 6.2.1.1 Střediska bytového hospodářství .....   | 73        |
| A) Základní otázky .....  | 73        |
| B) Změny po vydání prohlášení vlastníka budovy .....  | 75        |
| 6.2.1.2 Střediska ostatního hospodářství .....  | 76        |
| 6.2.2 Bytové družstvo s jedinou budovou nebo domem .....  | 76        |
| 6.2.3 Povinnost členů – nájemců a vlastníků dříve družstevních<br>jednotek k úhradě ztráty bytového hospodářství .....      | 77        |
| 6.2.3.1 Uhrazovací povinnost člena v letech 1873–1954.....  | 77        |
| 6.2.3.2 Uhrazovací povinnost člena v letech 1954–1991.....  | 77        |
| A) Uhrazovací povinnost člena v SBD .....   | 77        |
| B) Uhrazovací povinnost člena v LBD .....   | 78        |
| 6.2.3.3 Uhrazovací povinnost člena po roce 1992 .....   | 78        |
| 6.3 Družstevní nájemné .....  | 80        |
| 6.3.1 Skladba družstevního nájmu .....  | 80        |
| 6.3.1.1 Družstevní byty pořízené v rámci DKBV .....   | 80        |
| 6.3.1.2 Ostatní družstevní byty .....   | 84        |

|   |            |
|---|------------|
| 6.3.1.3 Družstevní nebytové prostory .....  | 85         |
| 6.3.2 Sleva z družstevního nájemného .....  | 86         |
| 6.3.3 Vyúčtování cen služeb .....   | 86         |
| 6.4 Dodatky .....   | 88         |
| 6.4.1 K problematice nakládání s finančními prostředky<br>bytového družstva .....   | 88         |
| 6.4.2 K otázce tzv. vnitrodružstevních půjček .....   | 89         |
| <b>Kapitola 7. Některé další otázky právní úpravy<br/>bytových družstev .....</b>   | <b>91</b>  |
| 7.1 Některé otázky právní úpravy vypořádacího podílu<br>v bytovém družstvu.....   | 91         |
| 7.1.1 Výše vypořádacího podílu .....  | 91         |
| 7.1.2 Vypořádací podíl a změna stanov .....   | 92         |
| 7.2 Zánik nájmu družstevního bytu nebo družstevního<br>nebytového prostoru .....  | 94         |
| 7.3 Některé otázky organizace domovních samospráv .....   | 95         |
| 7.4 K otázce tzv. dodatečných členských vkladů .....  | 97         |
| 7.5 K otázce tzv. přepočtu základního členského vkladu .....  | 99         |
| <b>Kapitola 8. Privatizační bytová družstva .....</b>   | <b>101</b> |
| 8.1 Úvod .....  | 101        |
| 8.2 Pojmové rysy privatizačního bytového družstva .....   | 101        |
| 8.3 Některé sporné otázky.....  | 103        |
| 8.3.1 K otázce povinnosti dodatečného přijetí za člena .....  | 103        |
| 8.3.2 K otázce vzniku společného členství manželů .....   | 104        |
| 8.3.3 K jedné otázce společného nájmu bytu .....  | 105        |
| <b>Kapitola 9. Investorská bytová družstva .....</b>  | <b>107</b> |
| <b>Kapitola 10. Družstva vlastníků .....</b>  | <b>109</b> |
| III. ČÁST. DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBA PO ROCE 1992 .....   | 111        |
| <b>Kapitola 11. Nová výstavba cestou družstevních nástaveb<br/>a vestaveb .....</b>   | <b>113</b> |
| 11.1 Úvodní výklady.....  | 113        |
| 11.2 Právní problémy nové výstavby.....   | 113        |
| <b>Kapitola 12. Bytová družstva se státní podporou výstavby<br/>družstevních bytů po r. 2005 .....</b>                                      | <b>117</b> |
| IV. ČÁST. PŘEVODY DRUŽSTEVNÍCH JEDNOTEK A STAVEB..  | 119        |
| <b>Kapitola 13. Společné principy převodů družstevních jednotek<br/>a staveb do vlastnictví členů – nájemců bytových<br/>družstev .....</b> | <b>121</b> |

|   |     |
|---|-----|
| 13.1 Zákonná ochrana členů – nájemců .....        | 121 |
| 13.2 Omezení plynoucí z devizových předpisů ..... | 121 |

|   |            |
|---|------------|
| <b>V. ČÁST. TRANSFORMACE NĚKDEJŠÍCH SBD A LBD</b> |            |
| <b>PODLE ZÁKONA Č. 42/1992 SB. ....</b>           | <b>123</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Kapitola 14. Obecné otázky transformace někdejších SBD a LBD .....</b> | <b>125</b> |
| 14.1 Principy transformace .....  | 125        |
| 14.1.1 Obecné výklady .....   | 125        |
| 14.1.2 Přizpůsobení stanov a právních poměrů někdejších SBD a LBD .....   | 126        |
| 14.1.3 Transformace bytového družstva a nebydlicí členové .....           | 127        |
| 14.2 Historická polemika .....  | 128        |
| 14.3 Ústavněprávní dimenze transformace .....                             | 129        |
| 14.3.1 Obecné úvahy .....   | 129        |
| 14.3.2 Nález Ústavního soudu ČR publikovaný pod č. 303/2006 Sb. ....      | 132        |
| 14.3.2.1 Předmět ústavní stížnosti .....                                  | 132        |
| 14.3.2.2 Argumentace navrhovatele .....                                   | 132        |
| 14.3.2.3 Výrok nálezu .....   | 133        |
| 14.3.2.4 Odůvodnění nálezu .....  | 133        |
| 14.3.2.5 Dodatek .....  | 135        |
| 14.3.3 Legitimní očekávání člena někdejšího SBD nebo LBD .....            | 135        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Kapitola 15. Převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů v někdejších SBD a LBD podle zákona č. 72/1994 Sb. – základní otázky .....</b> | <b>139</b> |
| 15.1 Úvodem .....   | 139        |
| 15.2 Strany právního vztahu .....   | 139        |
| 15.2.1 Oprávněné osoby .....  | 139        |
| 15.2.1.1 Základní vymezení .....  | 139        |
| 15.2.1.2 K otázce právního nároku na převod člena – nájemce, který je právnickou osobou .....   | 140        |
| 15.2.1.3 Některé další sporné otázky .....  | 142        |
| 15.2.2 Povinné osoby .....  | 144        |
| 15.2.2.1 Okruh povinných bytových družstev .....  | 144        |
| 15.2.2.2 Právní nástupci povinných osob .....   | 145        |
| 15.3 Výzva .....  | 146        |
| 15.3.1 Právní povaha výzvy .....  | 146        |
| 15.3.2 Obligatorní náležitosti výzvy .....  | 146        |
| 15.3.3 Forma výzvy .....  | 147        |
| 15.3.4 Doručení výzvy .....   | 147        |
| 15.3.5 Zpětvzetí výzvy .....  | 147        |
| 15.3.6 Důsledky nepodání výzvy; podání výzvy mimo zákonné lhůty .....   | 148        |
| 15.3.7 Počty podaných výzev .....   | 149        |

|  |            |
|--|------------|
| 15.4 Lhůta pro realizaci převodu .....   | 149        |
| 15.5 Předmět (objekt) povinného převodu .....  | 152        |
| 15.5.1 Předmět převodu do výlučného vlastnictví<br>člena – nájemce .....   | 152        |
| 15.5.1.1 Byty .....  | 152        |
| 15.5.1.2 Garáže .....  | 152        |
| 15.5.1.3 Ateliéry .....  | 154        |
| 15.5.1.4 Rekolaudované nebytové prostory .....   | 154        |
| 15.5.2 Předmět převodu do podílového spoluvlastnictví nabyvatelů<br>družstevních jednotek .....                                      | 154        |
| 15.5.3 Společné výklady .....  | 156        |
| 15.5.4 Dodatek .....   | 156        |
| 15.6 Bezplatnost převodu .....   | 157        |
| 15.7 Převody z hlediska (ne)existence nároku člena na převod .....   | 159        |
| 15.8 Právní režim převodů, na které nemá člen zákonný nárok .....  | 160        |
| <b>Kapitola 16. Vypořádání úvěrů poskytnutých v rámci DKBV .....</b>   | <b>163</b> |
| 16.1 Investiční úvěr na výstavbu družstevních bytů .....   | 163        |
| 16.2 Vznik zákonného zástavního práva .....  | 165        |
| 16.3 Vypořádání úvěrových vztahů při převodu družstevního bytu .....   | 165        |
| <b>Kapitola 17. Smlouva o převodu vlastnického práva<br/>k družstevní jednotce nebo stavbě .....</b>                                 | <b>169</b> |
| 17.1 Přípravná fáze .....  | 169        |
| 17.1.1 Povinnost vydání prohlášení vlastníka budovy .....  | 169        |
| 17.1.2 Vydání prohlášení vlastníka budovy v budovách v podílovém<br>spoluvlastnictví někdejšího LBD a třetí osoby .....              | 170        |
| 17.1.3 Hrazení nákladů vzniklých v souvislosti s pořízením<br>prohlášení vlastníka budovy a s vypracováním převodních<br>smluv ..... | 171        |
| 17.2 Právní režim smlouvy .....  | 174        |
| 17.3 Obligatorní náležitosti smlouvy .....   | 175        |
| 17.3.1 Obligatorní náležitosti smlouvy o převodu vlastnického<br>práva k družstevní jednotce .....                                   | 175        |
| 17.3.2 Obligatorní náležitosti smlouvy o převodu vlastnického<br>práva k družstevní samostatné garáži .....                          | 176        |
| 17.4 Finanční vypořádání ve smlouvě .....  | 177        |
| 17.4.1 Vypořádání prostředků podle § 24 odst. 5 BytZ .....   | 177        |
| 17.4.2 Vypořádání prostředků podle § 24 odst. 7 BytZ .....   | 177        |
| 17.4.2.1 Vypořádání prostředků DZOI .....  | 177        |
| 17.4.2.2 Vypořádání kladných zůstatků prostředků tvořených<br>ze zisku bytového hospodářství .....                                   | 177        |
| 17.4.2.3 Společné výklady k vypořádání .....   | 178        |
| 17.4.3 K výkladu § 24 odst. 5 poslední věty BytZ .....   | 181        |
| 17.4.4 Celkové závěry .....  | 184        |
| 17.4.5 Přejícné ustanovení .....   | 185        |
| 17.5 K otázce, zda lze od smlouvy odstoupit .....  | 186        |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Kapitola 18. Daňové a poplatkové otázky</b> .....   | 187 |
| 18.1 Poplatkové osvobození .....   | 187 |
| 18.2 Daňové osvobození.....  | 189 |
| 18.2.1 Osvobození od daně z převodu nemovitostí<br>a daně darovací.....  | 189 |
| 18.2.2 Osvobození od daně z nemovitosti.....   | 189 |
| <b>Kapitola 19. Důsledky převodu družstevní jednotky nebo stavby<br/>na členství nabyvatele v někdejším SBD nebo LBD</b> .....       | 191 |
| 19.1 Právní úprava pro někdejší SBD.....   | 191 |
| 19.1.1 Zánik členství nabyvatele .....   | 191 |
| 19.1.2 Podmínky trvání členství nabyvatele .....   | 191 |
| 19.1.2.1 Obecné výklady.....   | 191 |
| 19.1.2.2 Rozhodný den z hlediska trvání členství .....   | 193 |
| 19.1.2.3 K otázce dalšího trvání společného členství manželů.....  | 194 |
| 19.1.3 Vypořádání majetkové účasti nabyvatele .....  | 194 |
| 19.1.3.1 Současná právní úprava .....  | 194 |
| 19.1.3.2 Právní úprava v období 1. 5. 1994–24. 5. 1999 .....   | 197 |
| 19.2 Právní úprava pro někdejší LBD .....  | 199 |
| 19.3 Dodatek.....  | 199 |
| <b>Kapitola 20. Zvláštní předpisy o hospodaření s bytovým fondem<br/>ve vlastnictví někdejších SBD a LBD</b> .....                   | 201 |
| 20.1 Povinnost pojištění zastavených družstevních budov<br>nebo domů .....   | 201 |
| 20.2 Vracení státních příspěvků.....   | 201 |
| 20.2.1 Vracení státních příspěvků při převodu družstevních bytů ....   | 202 |
| 20.2.2 Vracení státních příspěvků při pozbytí vlastnictví budovy ....  | 204 |
| <b>Kapitola 21. Práva členů a konkurs na majetek někdejšího SBD<br/>nebo LBD</b> .....   | 205 |
| 21.1 Úvodní výklady.....   | 205 |
| 21.2 Řízení před soudem prvního a druhého stupně.....  | 206 |
| 21.3 Řízení před dovolacím soudem.....   | 206 |
| 21.4 Řízení před Ústavním soudem ČR .....  | 210 |
| 21.4.1 Nález Ústavního soudu ČR .....  | 210 |
| 21.4.2 Kritické poznámky k nálezu.....   | 212 |
| 21.4.3 Důsledky nálezu .....   | 214 |
| 21.5 Legislativní důsledky – novelizace právní úpravy provedená<br>zákonem č. 179/2005 Sb. ....                                      | 214 |
| <b>Kapitola 22. Práva členů a exekuce na majetek někdejšího SBD<br/>nebo LBD</b> .....   | 217 |
| <b>Kapitola 23. Zvláštní předpisy o převodech družstevních rodinných<br/>domů v někdejších SBD podle zákona č. 72/1994 Sb.</b> ..... | 219 |
| 23.1 Úvodem.....   | 219 |
| 23.2 Promlčecí lhůta pro uplatnění zákonného nároku na převod.....   | 219 |



|   |   |            |
|---|---|------------|
| 23.3  | Vymezení předmětu převodu .....   | 220        |
| 23.4  | Obligatorní náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva<br>k družstevnímu rodinnému domu ..... | 221        |
| 23.5  | Výjimky z povinnosti nabyvatelů družstevních rodinných<br>domů vrátit poskytnuté příspěvky .....    | 221        |
| 23.6  | Osvobození od daně z převodu nemovitostí a daně darovací .....                                      | 223        |
| 23.7  | Vracení státních příspěvků .....  | 223        |
| <b>VI. ČÁST. VYPOŘÁDÁNÍ PRÁVNÍCH VZTAHŮ K POZEMKŮM<br/>UŽÍVANÝM BYTOVÝMI DRUŽSTVY .....</b>                                     |   | <b>225</b> |
| <b>Kapitola 24. Historický exkurz .....</b>   |   | <b>227</b> |
| 24.1  | Příčiny problému .....  | 227        |
| 24.2  | Regulace právních vztahů k pozemkům užívaným bytovými<br>družstvy před rokem 1994 .....             | 228        |
| 24.3  | Struktura vlastnickoprávních vztahů k pozemkům užívaným<br>bytovými družstvy .....                  | 229        |
| <b>Kapitola 25. Řešení právních vztahů k pozemkům<br/>ve vlastnictví státu užívaným bytovými družstvy .....</b>                 |   | <b>231</b> |
| 25.1  | Vývoj v letech 1994–2000 .....  | 231        |
| 25.2  | Vývoj po roce 2000 .....  | 232        |
| 25.2.1  | Legislativní řešení přijaté v letech 2000–2001 .....  | 232        |
| 25.2.2  | Nález Ústavního soudu ČR publikovaný<br>pod č. 278/2004 Sb. ....                                    | 234        |
| 25.2.2.1  | Obsah nálezu .....  | 234        |
| 25.2.2.2  | Interpretace a právní důsledky nálezu .....   | 235        |
| 25.2.2.3  | Názory obecné justice .....   | 237        |
| 25.2.3  | Převody státních pozemků podle právní úpravy<br>od roku 2001 .....                                  | 238        |
| 25.2.3.1  | Meritum právní úpravy .....   | 238        |
| 25.2.3.2  | Výjimky z obecného režimu .....   | 242        |
| 25.2.3.3  | Společné výklady .....  | 245        |
| <b>Kapitola 26. Řešení právních vztahů k pozemkům ve vlastnictví<br/>jiných osob než státu užívaným bytovými družstvy .....</b> |   | <b>249</b> |
| 26.1  | Odkupy jiných než státních pozemků pod družstevními<br>budovami .....                               | 249        |
| 26.2  | Vznik zákonného věcného břemene k cizímu pozemku .....  | 251        |
| <b>Kapitola 27. Převody družstevních pozemků nabyvatelům<br/>družstevních staveb a jednotek .....</b>                           |   | <b>255</b> |
| <b>VII. ČÁST. DALŠÍ OTÁZKY TRANSFORMACE NĚKDEJŠÍCH<br/>SBD A LBD .....</b>  |   | <b>257</b> |
| <b>Kapitola 28. Vznik bytového družstva vyčleněním .....</b>  |   | <b>259</b> |
| 28.1  | Společné výklady .....  | 259        |

|  |     |
|--|-----|
| 28.1.1 Úvodní poznámky .....   | 259 |
| 28.1.2 Konstrukce vyčlenění; ústavněprávní reflexe .....                         | 259 |
| 28.1.3 Členské otázky .....  | 261 |
| 28.1.4 Rejstříkové otázky .....  | 263 |
| 28.2 Vyčlenění podle § 49 zákona č. 176/1990 Sb. ....                            | 264 |
| 28.3 Vyčlenění podle § 29 BytZ .....   | 266 |
| 28.3.1 Přijetí rozhodnutí o vyčlenění .....                                      | 266 |
| 28.3.2 Vznik vyčleněného bytového družstva .....                                 | 268 |
| 28.3.3 Majetkové vypořádání .....  | 269 |
| 28.3.3.1 Úvodní výklady .....  | 269 |
| 28.3.3.2 Zákonný přechod práv a povinností na vyčleněné<br>bytové družstvo ..... | 270 |
| 28.3.3.3 Daňové osvobození .....   | 271 |
| 28.3.3.4 Vypořádání pozemků .....  | 271 |
| 28.3.3.5 Některé další otázky vypořádání .....                                   | 271 |

## **Kapitola 29. Řešení právních vztahů k družstevním**

|  |            |
|--|------------|
| <b>nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob .....</b>                                       | <b>275</b> |
| 29.1 Historický exkurz .....   | 275        |
| 29.2 Zákonné věcné břemeno .....   | 276        |
| 29.2.1 Vznik věcného břemene .....   | 276        |
| 29.2.2 Obsah věcného břemene .....   | 276        |
| 29.2.2.1 Rozsah omezení vlastníka budovy .....   | 276        |
| 29.2.2.2 Vlastní rozsah věcného břemene .....  | 277        |
| 29.2.2.3 K otázce podnájmu bytu .....  | 278        |
| 29.2.3 Trvání věcného břemene .....  | 278        |
| 29.2.4 Přechod věcného břemene z někdejšího SBD na dosavadního<br>člena – nájemce .....                      | 279        |
| 29.2.4.1 Základní otázky .....   | 279        |
| 29.2.4.2 Další přechody věcného břemene .....  | 283        |
| 29.2.4.3 Obsah věcného břemene po jeho přechodu .....  | 283        |
| 29.2.5 Omezení dispozičních práv s budovou zatíženou věcným<br>břemenem .....                                | 284        |
| 29.2.6 Zánik věcného břemene .....   | 285        |
| 29.2.7 Dodatek .....   | 285        |
| 29.3 Zvláštní předpisy o převodech družstevních nástavbových<br>bytů .....                                   | 286        |
| 29.3.1 Obecně .....  | 286        |
| 29.3.2 Převod družstevního nástavbového bytu do vlastnictví<br>člena – nájemce podle § 27 odst. 2 BytZ ..... | 287        |

## **VIII. ČÁST. SPECIFICKÉ OTÁZKY PRÁVNÍ ÚPRAVY**

### **VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍCH JEDNOTEK PODLE**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>ZÁKONA Č. 72/1994 SB. ....</b> | <b>291</b> |
|-----------------------------------|------------|

## **Kapitola 30. Správa některých družstevních domů ve**

|  |            |
|--|------------|
| <b>spoluvlastnictví někdejších SBD a LBD podle § 9 odst. 4 BytZ ....</b> | <b>293</b> |
|--|------------|

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 30.1 Úvodní výklady ..... | 293 |
|---------------------------|-----|

|   |     |
|---|-----|
| 30.1.1 Vymezení jednotlivých forem správy družstevních domů   | 293 |
| 30.1.2 Historický exkurs  | 294 |
| 30.1.3 Legislativně-technická poznámka  | 294 |
| 30.2 Vznik společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou podle § 9 odst. 4 BytZ  | 295 |
| 30.3 Základní principy úpravy správy některých družstevních domů  | 297 |
| 30.3.1 Úvodní poznámka  | 297 |
| 30.3.2 Meritum právní úpravy  | 298 |
| 30.3.2.1 Osoba správce  | 298 |
| 30.3.2.2 Smlouva o správě domu  | 299 |
| 30.3.2.3 Hrazení nákladů správy a údržby domu   | 302 |
| 30.3.2.4 Rozhodování vlastníků jednotek   | 302 |
| 30.3.2.5 Změny prohlášení vlastníka budovy  | 303 |
| 30.3.3 Výjimka pro některé družstevní domy  | 304 |
| 30.4 Některé další problematické otázky správy  | 304 |
| <b>Kapitola 31. Finanční vypořádání mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků jednotek</b>   | 307 |
| 31.1 Obecné výklady   | 307 |
| 31.2 Finanční vypořádání mezi bytovým družstvem a společenstvím vlastníků jednotek s právní subjektivitou                                       | 308 |
| 31.2.1 Úvodní poznámky  | 308 |
| 31.2.2 Postup vypořádání  | 309 |
| 31.2.3 Sporné otázky  | 311 |
| 31.3 Finanční vypořádání mezi bytovým družstvem a vlastníky jednotek, jestliže společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou nevzniklo | 312 |
| <b>Kapitola 32. Převody vlastnického práva k družstevním jednotkám v ostatních bytových družstvech</b>  | 313 |
| IX. ČÁST. ZÁVĚRY  | 315 |
| <b>Kapitola 33. Zhodnocení stavu transformace někdejších SBD a LBD po 16 letech</b>   | 317 |
| 33.1 Pozitivní aspekty transformace   | 317 |
| 33.2 Negativní aspekty transformace   | 320 |
| 33.3 Shrnutí  | 321 |
| <b>Kapitola 34. Poznámky ke stavu a perspektivám bytového družstevnictví</b>  | 323 |
| 34.1 Obecné poznámky  | 323 |
| 34.2 Úvaha na téma tzv. družstevních holdingů   | 327 |
| 34.3. Náměty de lege ferenda  | 328 |
| 34.3.1 Návrhy de lege ferenda ve vztahu k zákonu č. 72/1994 Sb.   | 328 |