

## Pozor, družstevní byt nemusí vždy patřit družstvu

<https://www.adol.cz/blog-pozor-druzstevni-byt-nemusi-vzdy-patrit-druzstvu/>



Většina lidí asi ví, že není možné “koupit” družstevní byt. Pokud se o nemovitosti zajímáte tak víte, že si můžete koupit v bytovém družstvu (společnosti) podíl a s ním je spojeno určité právo užívat byt na základě nájemní smlouvy. Celkem logicky **by se dalo předpokládat, že družstvo je vlastníkem všech bytů** a případně nebytových prostor, které družstevníci užívají. **To ale neplatí vždy.** Existují výjimky a ty pak mohou mít vliv na cenu daného “bytu” resp. podílu.

Jak je možné, že družstvo nevlastní nemovitosti, které pronajímá? Dnes se podíváme na tuto zajímavost, abyste v případě “nákupu” družstevního bytu byli v obraze.

Včera se konala v Praze první zastávka podzimní [Realitní roadshow](#). Jedním z přednášejících je i [Miroslav Jonáš z Českomoravského realitního fondu](#). S Mirkem jsme v létě točili i rozhovor o zadlužených nemovitostech a o investování [viz. odkaz na video](#). V zákulisí jsme spolu včera diskutovali různé novinky a zajímavosti a na tento fakt o družstevních bytech mě upozornil. Přiznám se, že jsem se s takovým družstevním bytem, kde by vlastníkem nebylo družstvo, doposud neseťkal. Začal jsem tedy pátrat a do dnešního článku jsem sepsal pár zajímavých věcí, a to jak o družstevním bydlení, tak právě o této zvláštnosti.

## Bytové družstvo a družstevní byt

**Bytové družstvo je právnická osoba, která se řídí Zákonem o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.** V §727 odst. 1) se píše, že: *“Bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.”* Členem družstva se stane ten, kdo uhradí členský vklad nebo si od člena družstva odkoupí jeho podíl tzv. převede na sebe družstevní podíl. Podíl v družstvu je spojen s právem uzavřít k bytu nájemní smlouvu (§742) a družstevník pak hradí družstvu nájemné.

Podle §744 pak: *“Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.”*

Znovu si tedy připomeňme, že pokud někdo hovoří o tom, že si “koupil družstevní byt”, hovoří vždy a pouze o výše popsané variantě. Nevlastní tedy byt, ale podíl v družstvu. O tom, že se dá družstevní byt převést do osobního vlastnictví, si řekneme někdy příště.

## ***Družstevní byt a katastr nemovitostí***

Pokud tedy vezmeme v úvahu to, jak bytová družstva fungují tak je zřejmé, že družstevní byty v katastru nemovitostí najdete zapsané odlišně od bytů v osobním vlastnictví. **Vlastníkem všech družstevních bytů v domě je nejčastěji družstvo a jména nájemníků (družstevníků) na Katastru nemovitostí nevidíte.** Ti jsou zapsáni v seznamech družstva, které vede agendu družstevníků, výši splacených podílů atd. Velmi často se také setkáte s tím, že bytové domy dokonce nejsou prohlášením vlastníka rozděleny na bytové jednotky. Při prověření zápisů na Katastru, tak uvidíte jen existenci budovy na pozemku.

A nyní se již dostáváme k podstatě dnešního tématu. Při prověření vlastnictví družstevního majetku na Katastru **můžete totiž narazit na to, že bytové družstvo vůbec není vlastníkem “družstevních bytů”.** Na výpisu z Katastru nemovitostí tj. listu vlastnictví (LV) uvidíte třeba fyzické osoby, které s družstvem nemají nic společného. Tak tomu bylo i u případu, který mi ukázal Mirek Jonáš.

Pro ty, kteří v těchto bytech bydlí to zas až taková perlička nebude, ale mě to osobně překvapilo. Pokud se vrátím zpět k Zákonu o obchodních korporacích, tak ten na tyto případy myslí již v úvodním §727 odst. 2), kde se říká, že: **“Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.”** Proč k tomu dochází? Má pak tento fakt vliv na hodnotu družstevního bytu (podílu)?

## ***Transformace bytových družstev***

Před rokem 1989 se bytový fond rozrůstal o byty, které vznikaly jako půdní vestavby a nástavby v bytových domech. Tuto výstavbu často realizovala bytová družstva za finanční a úvěrové podpory státu a bank. Bohužel ne vždy se stala bytová družstva, po vzniku nových jednotek, také spoluvlastníky budov a pozemků pod budovami. Díky měnící se legislativě se v roce 1992 rozhodlo o transformaci bytových družstvech - viz. zákon č. 42/1992 Sb.

Jednotky, které byly takto historicky vybudovány, mají v Katastru nemovitostí odlišné vlastníky a **družstvu na těchto jednotkách vzniklo ze zákona tzv. věcné břemeno.** Byty má tedy v užívání družstvo a náklady s tím spojené platí vlastníkům nemovitosti. Stejně tak se podílí na opravách nemovitosti, ale to se již může lišit dle dohody družstva s majiteli. Družstevní byty pak obývají družstevníci s nájemní smlouvou a platí klasické nájemné družstvu.

Zajímavé, že? Pokud si takový byt budete chtít ověřit na Katastru zjistíte, že vlastníkem bytu není družstvo, ale **podle zápisu v části “C” ověříte,** že jde o právě zmiňovaný stav. Následuje ukázka z Listu vlastnictví se zápisem věcného břemene ve prospěch družstva.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

---

o Věcné břemeno (podle listiny)

Užívání 7 bytových jednotek (4x 1+1, 2x 2+1, 3+1, 4. a 5. nadz. podlaží)

Oprávnění pro

Bytové družstvo Centrum Vinohrady, Moravská 1079/17,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 41695607

Povinnost k

Jednotka: 1079/15

Listina Vznik práva ze zákona zákon č. 297/1992.

POLVZ:162/1994

Z-1500162/

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## ***Riziko hodnoty bytu***

Jak jsme si již řekli, tak riziko spojené s neexistencí standardního zápisu na Listu vlastnictví nehrozí. Otázkou ovšem zůstává, zda je hodnota takového družstevního bytu stejná, jako když by vlastníkem bytového domu bylo družstvo? To je zajímavá otázka zejména v momentě, objeví-li se třeba technický problém v domě. Jakou sílu má nájemník v družstevním bytě, když družstvo není spolujednatel domů a musí s případnými opravami, rekonstrukcí nebo modernizací vyjednávat s vlastníky?

A je vlastně možné, aby se takový družstevní byt, dal převést do osobního vlastnictví? Umožní tento převod družstvo a jaká pak bude komunikace s majitelem nebo majiteli ostatních bytů?

Pokud někdy narazíte na takový byt, nebudete již překvapeni. Určitě se ale poradte s právníkem nebo alespoň s místním realitním makléřem, který bude danou problematiku ovládat.