

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

OBEČNÁ ČÁST

1. Zhodnocení platného právního stavu v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku

I. Závěrečná zpráva o hodnocení dopadů regulace

(RIA)

1. Důvody předložení a cíle

1.1 Název

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. (zákon o převodu jednotek některých bytových družstev).

1.2 Definice problému

1.2.1 Dnem 1. ledna 2014 nabývá účinnosti **zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)**, ve kterém je zahrnuta také nová právní úprava vlastnictví bytů pod názvem „Bytové spoluvlastnictví“ (§ 1158 až 1222), nikoliv však v celém rozsahu oproti dosavadní právní úpravě v zákoně o vlastnictví bytů. V NOZ nejsou upraveny zvláštní podmínky pro převody jednotek a skupinových rodinných domů z vlastnictví některých bytových družstev vzniklých před 1. lednem 1992 (přede dnem nabytí účinnosti obchodního zákoníku), jak je dosud zahrnuje zákon o vlastnictví bytů v § 23 odst. 2 a násl.; týká se to rovněž zvláštních podmínek pro převody jednotek vzniklých z družstevních bytů pořízených těmito družstvy formou nástavby a vestavby na domech jiných vlastníků.

Dnem nabytí účinnosti NOZ dojde ke zrušení dosavadní zákonné úpravy vlastnictví bytů, včetně podzákoných norem s touto úpravou souvisejících či na ni navazujících.

Jde především o zrušení

- zákona č. 72/1994 Sb., 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), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoVB“),

- nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.,

- vyhlášky č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů.

1.2.2. Zrušením ZoVB zůstanou právně neupraveny záležitosti převodů vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům z vlastnictví některých bytových družstev (vzniklých do 1. ledna 1992) do vlastnictví oprávněných členů, spolu se souvisejícími záležitostmi.

Absence právní úpravy se bude týkat případů, kdy jde o jednotky nebo skupinové rodinné domy pořízené se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě a členovi uvedeného bytového družstva vznikne právo na převod jednotky nebo skupinového rodinného domu do vlastnictví až po dni nabytí účinnosti NOZ.

V těchto případech bude chybět také právní úprava záležitostí přímo spojených s těmito převody jednotek a skupinových rodinných domů, jmenovitě právní úprava **vypořádání dosud nesplacených zvýhodněných úvěrů poskytnutých družstvům typu SBD, podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.** Jde o podzákoné právní předpisy vydávané v období od května r. 1959 do r. 1992, tedy o **právní předpisy vydávané** od nabytí účinnosti zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, na jehož základě začala vznikat SBD, která organizovala družstevní bytovou výstavbu se státní pomocí podle těchto podzákoných právních předpisů.

Obdobně se to týká (byť z hlediska počtu těchto bytů v podstatně menším rozsahu) **družstevních bytů pořízených do roku 1985 družstvy typu SBD se státní pomocí** (podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě) **formou nástaveb a vestaveb na cizích budovách** v některých velkých městech, především v hl.m. Praze (původně se jednalo především o budovy ve vlastnictví státu a správě Obvodních podniků bytového hospodářství, dnes ve vlastnictví různých vlastníků), aniž se SBD stalo podílovým spoluvlastníkem budovy.

1.3.3. Dojde také ke zrušení právní úpravy tzv. odloženého vzniku společenství vlastníků jednotek (SVJ) v § 9 odst.4 ZoVB, týkajícího se případů, kdy původním vlastníkem budovy bylo bytové družstvo vzniklé před 1.lednem 1992 (tj. vzniklé přede dnem nabytí účinnosti obchodního zákoníku.

1.3.4. Kromě uvedeného, po zrušení ZoVB nebude možné dnem nabytí účinnosti NOZ **postupovat podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích,** ve znění zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 202/2002 Sb. a zákona č. 22/2006 Sb. (dále jen „zákon o majetku státu“), v němž se upravují bezúplatné převody pozemků, resp. spoluvlastnických podílů pozemků z majetku státu do vlastnictví bytových družstev a ve vybraných případech i družstev, jejichž předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jejich členy. Dále se zde upravují bezúplatné převody

spoluvlastnických podílů na těchto pozemcích fyzickým osobám - vlastníků jednotek (obdobně vlastníků skupinových rodinných domů nebo garáží), jimž tato družstva převedla do vlastnictví jednotky (rodinné domy, garáže) v době, kdy ještě pozemek nebyl převeden do vlastnictví bytového družstva. Jde o pozemky pod domem, skupinovým rodinným domem nebo garáží a případně i další pozemky, pokud tvoří jeden funkční celek s těmito stavbami.

1.3 Popis existujícího právního stavu v dané oblasti

1.3.1. Do právní úpravy v NOZ nebyla převzata dosavadní zvláštní právní úprava převodu jednotek a skupinových rodinných domů z vlastnictví některých bytových družstev, obsažená v § 23 odst. 2 až § 28, § 33a a § 33b ZoVB.

Tato právní úprava se vztahuje na převody jednotek a skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev, která vznikla před 1. lednem 1992 (přede dnem nabytí účinnosti obchodního zákoníku) a prošla transformací podle zákona o transformaci družstev (zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů- dále též jen „TransfZ“).

Jmenovitě jde o dva druhy bytových družstev:

-**stavební bytová družstva (SBD)**, která začala vznikat původně na základě zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě za účelem organizování družstevní bytové výstavby se státní pomocí poskytovanou podle podzákoných právních předpisů, vydávaných (a novelizovaných) po vydání tohoto zákona až do r. 1992;

- **lidová bytová družstva (LBD)**, která vznikala již v období tzv. první republiky za účelem výstavby domů s byty užívanými členy těchto družstev (také s určitou formou státní podpory podle tehdejších právních předpisů), která však po r. 1948, resp. po r. 1950 již pouze spravovala svůj bytový fond a neorganizovala družstevní bytovou výstavbu s pomocí státu, neboť k tomu byla oprávněna pouze SBD.

Stávající právní úprava převodů jednotek a podle § 33a ZoVB také skupinových rodinných domů SBD, pořízených družstvy typu SBD se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, jak je obsažena v zákoně o vlastnictví bytů, zahrnuje také ustanovení týkající se splacení zvýhodněných (nízkoúročených 1%) úvěrů poskytnutých SBD podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě a s tím související ustanovení upravující vztahy mezi těmito družstvy a bankou spravující pro stát tyto úvěry (ČSOB).

Právní úprava zahrnuje také související vztahy ke státnímu rozpočtu, pokud jde o vracení či nevracení poskytnutých státních příspěvků na tuto výstavbu a o vztahy mezi SBD a bankou vzniklé z poskytnutí nízkoúročeného, jednoprocenního úvěru na tuto výstavbu.

1.3.2. Uvedená zvláštní úprava v ZoVB se vztahuje také na převody družstevních bytů pořízených SBD se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě

formou nástavby a vestavby na budovách ve vlastnictví jiných vlastníků (§ 27 ZoVB), s níž souvisí právní úprava v § 28d zákona o transformaci družstev o vzniku zákonného věcného břemene váznoucího ve prospěch SBD na domě ve vztahu k bytům pořízeným v nástavbě a vestavbě na cizí budově.

U těchto bytů nejde o povinné převody (podobně jako u skupinových rodinných domů pořízených SBD se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě), Pokud se však stávající vlastník budovy rozhodne převádět tyto byty (mající právní povahu družstevních bytů) do vlastnictví jejich nájemců, je povinen postupovat podle zvláštní úpravy v § 27 ZOVB v součinnosti s SBD, v jehož prospěch vzniklo podle § 28d TransfZ věcné břemeno, pokud je nájemce dosud členem tohoto SBD.

Po dni nabytí účinnosti NOZ zůstane zachován zákon o transformaci družstev. Zůstane tedy zachován také **§ 28d zákona o transformaci družstev**, který byl do tohoto zákona včleněn novelizací provedenou zákonným opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.) a nadále bude existovat věcné břemeno ve prospěch SBD vzniklé podle tohoto paragrafu.

V důsledku zrušení ZoVB však dojde ke zrušení stávající úpravy v § 27 odst.3 ZoVB, dosud upravující přeměnu věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona o transformaci družstev na věcné břemeno užívání bytu ve prospěch nájemce bytu (pořízeného formou nástavby a vestavby na cizí budově) při zániku členství v tomto družstvu (buď zánikem družstva bez právního nástupce nebo zánikem členství za trvání družstva některým ze způsobů stanovených v zákoně o obchodních společnostech a družstvech, zákon o obchodních korporacích).

Podle dosavadní právní úpravy v § 27 odst.3 ZoVB se v tomto případě dosavadní věcné břemeno zřízené podle § 28d zákona o transformaci družstev přemění, za podmínek v tomto ustanovení uvedených, na věcné břemeno užívání bytu ve prospěch bývalého člena-nájemce. Předmět a rozsah tohoto věcného břemene je výslovně stanoven rovněž v § 27 odst.3 ZoVB.

1.3.3. Se stávající právní úpravou převodů jednotek a skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev (v tomto případě všech bytových družstev, ať vznikla před 1. lednem 1992 nebo vznikla a dále vznikají po tomto datu) souvisí ustanovení § 60a zákona o majetku státu, které upravuje podmínky obligatorně bezúplatných převodů vlastnictví pozemků z majetku státu. Jde o pozemky pod domem a případné další pozemky tvořící jeden funkční celek s bytovým domem, které stát bezúplatně převádí do vlastnictví bytových družstev (zatím bez rozlišení, zda jde o družstvo vzniklé před nebo po 1. lednu 1992); týká se to rovněž pozemků, na nichž jsou postaveny skupinové rodinné domy SBD nebo garáže pořízené družstvy pro výstavbu a správu garáží).

Dále jde o bezúplatné převody spoluvlastnických podílů na těchto pozemcích z vlastnictví státu přímo do vlastnictví fyzické osoby – vlastníka jednotky v případech, kdy družstvo převedlo jednotku do vlastnictví člena dříve, než získalo příslušný pozemek od státu. Obdobně se to týká pozemků převáděných do vlastnictví fyzické osoby, kde již bytové družstvo převedlo do vlastnictví skupinový rodinný dům nebo samostatnou garáž.

S ustanovením § 60a zákona o majetku státu je věcně spojeno stávající ust. § 21 odst. 7 a § 33a odst. 6 ZoVB o povinnosti bytového družstva převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na uvedených pozemcích získaných bezúplatně z vlastnictví státu spolu s převodem jednotky nebo skupinového rodinného domu. Vzájemnou provázaností obou zákonů bylo zajištěno, aby v případě, že bytové družstvo nabylo pozemek od státu bezúplatně, jej také bezúplatně převedlo do vlastnictví nabyvatelů jednotek nebo skupinových rodinných domů, jde-li o fyzické osoby.

1.3.4. Dosavadní ZoVB obsahuje v § 9 odst. 4 také zvláštní úpravu tzv. „odloženého vzniku“ společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby. Do doby než se dřívějšímu SBD či LBD sníží spoluvlastnický podíl na společných částech domu na méně než jednu čtvrtinu, existuje společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity (non subjekt), které se řídí ustanoveními § 9, § 11 a § 15 odst. 2 ZoVB ve znění platném do novelizace provedené zákonem č. 103/2000 Sb. Správu v těchto případech zajišťuje „zákonný“ správce podle uvedených ustanovení ZoVB a rozhodování vlastníků jednotek se uskutečňuje na shromáždění, rovněž podle uvedených ustanovení ZoVB (nikoliv podle ustanovení ZoVB účinných po 1. červenci 2000, tedy po dni nabytí účinnosti novely ZoVB, provedené zákonem č.103/2000 Sb.).

1.4 Identifikace dotčených subjektů

Bytová družstva (družstva typu SBD, LBD, včetně družstev pro výstavbu a správu garáží a jejich právní nástupci), v případě bezúplatných převodů pozemků z vlastnictví státu jde o kterákoliv bytová družstva;

zájmové svazy a sdružení těchto bytových družstev (Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD), Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR (SMBD). Družstevní marketingové sdružení (DMS ČR) – všechny se sídlem v Praze;

nájemci – členové uvedených bytových družstev, jde-li o fyzické osoby;

stát (zastoupený MF ČR) ve věci případného vracení státních příspěvků poskytnutých dřívějším SBD podle předpisů o družstevní bytové výstavbě, pokud by jednotka byla družstvem převedena v rozporu s podmínkami stanovenými zákonem;

stát -organizační složky státu příslušné k hospodaření podle § 9 nebo 11 zákona č. 219/2000 Sb.,ve znění pozdějších předpisů (např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, a státní organizace v působnosti citovaného zákona) v záležitostech bezúplatných převodů pozemků z vlastnictví státu podle § 60a tohoto zákona;

-stát (MF) a ČSOB spravující pro stát dosud nesplacené zvýhodněné úvěry, poskytnuté dřívějším SBD podle podzákoných právních předpisů o družstevní bytové výstavbě vydávaných od r. 1959 do r. 1992;

-stát (MMR, MF a Msp) v otázkách způsobu legislativního řešení jednotlivých záležitostí popsanych v tomto materiálu.

1.5 Popis cílového stavu

Posouzení dopadů zrušení ZoVB, pokud jde o stávající zvláštní právní úpravu převodů jednotek a skupinových rodinných domů některých bytových družstev, jmenovitě bytových družstev vzniklých před 1. lednem 1992, a s tím spojenou právní úpravu bezprostředně souvisejících záležitostí, týkajících se práv a povinností spojených s právní pomocí státu, poskytovanou družstvům typu SBD podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, dále se týkající bezúplatných převodů pozemků z vlastnictví státu podle zákona o majetku státu a záležitosti dosavadní právní úpravy tzv. „odloženého“ vzniku SVJ jako právnické osoby v případě kdy původním vlastníkem budovy bylo dřívější SBD nebo LBD

a **posouzení nezbytnosti právní regulace těchto záležitostí pro dobu po účinnosti NOZ.**

Jde o tyto záležitosti:

- **převody jednotek pořízených SBD se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě (vydaných v období let 1959 až 1992) z vlastnictví SBD do vlastnictví oprávněných členů-nájemců těchto družstev, fyzických osob v případech, kdy členovi nevzniklo právo na převod jednotky přede dnem nabytí účinnosti NOZ a toto právo mu vznikne (na základě rozhodnutí družstva) po tomto datu.** Jde o případy, kde u „povinných převodů“ z vlastnictví SBD nebyla v zákonné lhůtě členem podána výzva (ve lhůtě do 30.6.1995), nebo nebylo přijato rozhodnutí družstva o převodu jednotek tak, aby vznikl právní nárok na převod do vlastnictví člena přede dnem nabytí účinnosti NOZ;

- **převody skupinových rodinných domů pořízených SBD se státní pomocí (podle výjimek z právních předpisů o družstevní bytové výstavbě) z vlastnictví SBD do vlastnictví oprávněných členů-nájemců, v případech, kdy členovi nevzniklo právo na převod přede dnem nabytí účinnosti NOZ a toto právo mu vznikne (na základě rozhodnutí družstva) po tomto datu.** Jde o případy, kdy nebylo přijato rozhodnutí družstva o převodu skupinového rodinného domu tak, aby vznikl členovi-nájemci právní nárok na převod do vlastnictví přede dnem nabytí účinnosti NOZ;

- **převody jednotek vzniklých z bytů pořízených SBD formou nástavby a vestavby na cizích budovách se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě z vlastnictví stávajících vlastníků do vlastnictví oprávněných členů-nájemců, kdy členovi-nájemci nevzniklo právo na převod (z vlastnictví stávajícího vlastníka budovy) přede dnem nabytí účinnosti NOZ a toto právo mu vznikne (na základě rozhodnutí stávajícího vlastníka budovy) po tomto datu,**

-**spolu s úpravou přeměny věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona o transformaci družstev na věcné břemeno (služebnost bytu) ve prospěch nájemce, jemuž zanikne po dni**

nabytí účinnosti NOZ členství v družstvu zánikem družstva bez právního nástupce nebo zánikem členství za trvání družstva;

- **úprava práv a povinností SBD a nabyvatelů jednotek nebo skupinových rodinných domů pořízených se státní pomocí při převodech do vlastnictví členů**, pokud jde o záležitosti spojené s vypořádáním zvýhodněných investičních úvěrů poskytnutých SBD podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, **včetně úpravy práv a povinností ve vztahu mezi SBD a bankou spravující pro stát tyto úvěry (ČSOB)**;

- **převody jednotek z vlastnictví LBD do vlastnictví oprávněných členů-nájemců v případech, kdy členovi nevzniklo právo na převod přede dnem na bytí účinnosti NOZ a toto právo mu vznikne na základě rozhodnutí družstva po tomto datu** (těchto převodů se netýkají ustanovení vztahující se k pomoci státu, protože tato družstva nestavěla podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě vydaných v letech 1959 až 1992);

- **bezúplatné převody pozemků** (§ 21 odst.7 a § 33a odst. 6 ZOVB a § 60a zákona o majetku státu), především zda, jakým způsobem a v jakém rozsahu je potřebné se zabývat právní úpravou bezúplatného převodu pozemků státu do vlastnictví bytových družstev (popřípadě přímo do vlastnictví fyzických osob, jimž tato družstva převedla jednotky (skupinové rodinné domy, garáže) dříve, než by získala pozemky od státu);

- **tzv. odložený vznik společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby** v případech, kdy původním vlastníkem budovy bylo SBD nebo LBD SVJ v domech SBD (dosud § 9 odst. 4 ZoVB).

1.6. Zhodnocení rizika

Pokud by nedošlo k přijetí zvláštní právní úpravy v uvedených záležitostech pro dobu po dni nabytí účinnosti NOZ, vznikly by skupiny problémů, které lze v základních rysech charakterizovat takto:

1.6.1. Ve vztahu k převodům jednotek a skupinových rodinných domů, pořízených SBD se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, **by v případě, že členovi-nájemci vznikne právo na převod do vlastnictví až po dni nabytí účinnosti NOZ** (na základě rozhodnutí družstva učiněného až po dni nabytí účinnosti NOZ), **nastal stav, že žádný právní předpis by neupravoval**

a) **povinnost SBD** (právního nástupce SBD) **převádět** jednotky či skupinové rodinné domy členům-nájemcům (kteří se či jejich právní předchůdci na financování výstavbě rovněž podíleli) **bezúplatně**.

Došlo by tak k situaci, kterou by bylo možné považovat za rozpornou s principem legitimního očekávání, jehož naplnění v právním smyslu vyjadřuje naplnění obecnějšího požadavku právní jistoty. Legitimní očekávání se v právu všeobecně považuje za situaci, kdy fyzická osoba nebo právnická osoba na základě předchozí zkušenosti dospěje k závěru, že jí svědčí určité subjektivní právo, nebo bude platit určité objektivní právo, má taková osoba právo, aby toto její očekávání bylo naplněno. V daném případě jde o očekávání, že členům

SBD (či členům právních nástupců těchto družstev) bude (nebo může být) převeden určitý majetek do jejich vlastnictví za podmínek předem stanovených v příslušných zákonech. Legitimní očekávání je v právu spojováno s vlastnickým právem a majetkem, tedy jako legitimní očekávání určitého majetku, a je chráněno článkem 11 Listiny základních práv a svobod. Taktéž čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Evropské úmluvě o ochraně základních práv a svobod chrání legitimitu očekávání, která je integrální součástí ochrany majetkových práv, jak lze rovněž posoudit z judikatury Evropského soudu pro lidská práva, na které např. poukázal v odůvodnění rozsudek NSS z 30. 9. 2009 6ao 4/2009-104;

b) práva a povinnosti ve vztahu mezi převádějícím SBD a nabyvatelem jednotky nebo skupinového rodinného domu, spojená s vypořádáním úvěru poskytnutého SBD podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě a práva a povinnosti ve vztahu mezi SBD a bankou spravující pro stát tyto zvýhodněné investiční úvěry (ČSOB) spolu s úpravou podmínek změny stávající úvěrové smlouvy, za situace, kdy nedojde k převodu všech jednotek v domě, na které byla poskytnuta pomoc státu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě;

c) povinnost SBD vrátit státní příspěvky poskytnuté družstvu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě **v případě, že dojde k porušení dosud v ZoVB stanovených podmínek** pro převody jednotek, skupinových rodinných domů nebo bytů pořízených formou nástavby a vestavby na cizích budovách.

1.6.2. Zůstal by zachován zcela nevyhovující stav existence společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity upravený ve stávajícím § 9 odst.4 ZoVB (v rámci úpravy tzv. odloženého vzniku společenství vlastníků jednotek), pokud tato společenství vznikla přede dnem nabytí účinnosti NOZ. Tím by došlo k zachování již dnes nevyhovujícího právního stavu platnosti § 9, § 11 a § 15 odst. 2 ZoVB ve znění platném do 30.6. 2000, která se v těchto případech odloženého vzniku společenství vlastníků jednotek použijí podle § 9 odst.4 ZoVB.

1.6.3. Bytová družstva, která získala bezúplatně pozemek od státu podle § 60a zákona o majetku státu, by neměla povinnost převádět bezúplatně tento pozemek nabyvatelům jednotek nebo skupinových rodinných domů (garáží) a po dni nabytí účinnosti NOZ by nebylo možné použít § 60a zákona o majetku státu pro bezúplatné převody pozemků bytovým družstvům nebo nabyvatelům jednotek-fyzickým osobám, jimž byly jednotky nebo skupinové rodinné domy převedeny z vlastnictví bytových družstev, protože se v tomto ustanovení odkazuje na dosavadní ZoVB.

Naproti tomu pro období po dni nabytí účinnosti NOZ není potřebné právně upravovat převody jednotek z vlastnictví družstev typu LBD a jejich právních nástupců, protože nejde o jednotky v domech pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, takže rozhodování o podmínkách převodů bude výlučně záležitostí samotných členů-nájemců těchto bytů na členské schůzi družstva.

2. Návrh variant řešení

A. Varianta 1 (nulová):

Popis varianty č. 1

Dnem účinnosti NOZ dojde ke zrušení ZOVB.

1. Z přechodných ustanovení § 3028 odst. 3 NOZ se dovozuje, že dosavadní zvláštní ustanovení ZoVB o povinných převodech jednotek (pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě) a náležitostech smluv týkajících se těchto převodů (§ 23 odst. 2, § 24 a § 25 ZoVB, spolu s dalšími ustanoveními vztahujícími se na tyto převody a vypořádání záležitostí poskytnutých úvěrů) **se použijí i po účinnosti NOZ pro případy, kdy oprávněný člen SBD** (nebo právního nástupce SBD) **včas podal výzvu** k uzavření smlouvy o převodu jednotky (do 30. 6. 1995) podle § 23 odst. 2 a 3 ZoVB a vznikl tak „smluvní přímus“, **a k samotnému převodu vlastnického práva k jednotce dojde až po dni nabytí účinnosti NOZ.**

Stejně tak se použije přechodné ustanovení § 3028 odst. 3 NOZ **v případě, kdy SBD** (jeho právní nástupce) **rozhodlo přede dnem nabytí účinnosti NOZ o převodu jednotek** (pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě), **byť člen nepodal včas výzvu, a k převodu vlastnictví jednotky bude docházet až po účinnosti NOZ.**

Použijí se všechny podmínky a náležitosti dosud stanovené v ZoVB, včetně vztahů týkajících se splacení zůstatků úvěrů připadajících na převáděné jednotky a včetně případné povinnosti vrátit státní příspěvky, pokud by pro to nastaly zákonné důvody podle ZoVB.

Je to odůvodněno tím, že podal-li oprávněný člen včas výzvu povinnému družstvu k převodu jednotky do vlastnictví (do 30. 6. 1995), nebo bylo-li přijato rozhodnutí družstva o převodech, před účinností NOZ vznikl mezi oprávněným členem a povinným bytovým družstvem závazkový vztah a práva a povinnosti z tohoto závazkového vztahu se budou (podle § 3028 odst.3 NOZ) řídit dosavadními právními předpisy, a to včetně povinnosti splatit dosud nesplacenou část úvěru, neboť to je podmínkou smlouvy o bezúplatném převodu jednotky.

Uvedené platí také pro převody skupinových rodinných domů pořízených SBD se státní pomocí podle právních předpisů, o jejichž převodu rozhodlo SBD přede dnem nabytí účinnosti NOZ a k samotnému převodu dojde a po dni nabytí účinnosti NOZ. Stejně tak uvedené platí pro převody jednotek vzniklých z bytů pořízených SBD formou nástaveb a vestaveb na cizích budovách, pokud se stávající vlastník přede dnem nabytí účinnosti NOZ dohodl s členem SBD-nájemcem bytu na převodu do vlastnictví, k převodu pak bude docházet až po dni nabytí účinnosti NOZ.

2. Po dni nabytí účinnosti NOZ zůstanou neupraveny:

a) **bezúplatné převody bytů, garáží, ateliérů z vlastnictví dřívějších SBD v domech pořízených se státní pomocí** podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě (§ 23 odst. 2, § 24, § 25 a § 26 ZOVB) **v případech, kdy oprávněný člen-nájemce** (fyzická osoba) **nepodal včas výzvu** k převodu jednotky do vlastnictví (do 30. 6. 1995), nebo bytové družstvo nerozhodlo přede dnem nabytí účinnosti NOZ o převodech těchto jednotek v případech, kdy

člen výzvu včas nepodal, a **rozhodne o převodu těchto jednotek do vlastnictví členů až po dni nabytí účinnosti NOZ,**

b) **bezúplatné převody skupinových rodinných domů z vlastnictví dřívějších SBD, pořízených se státní pomocí** podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě (§ 33a ZoVB), **v případech, kdy o převezech těchto domů do vlastnictví členů-nájemců rozhodne družstvo až po dni nabytí účinnosti NOZ,**

c) **převody bytů pořízených SBD** podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě **formou nástavby a vestavby na cizí budově,** k nimž trvá ve prospěch SBD věcné břemeno vzniklé podle § 28d zákona o transformaci družstev, a to **v případě, kdy se stávající vlastník budovy rozhodne o převodu jednotek vzniklých z těchto bytů až po dni nabytí účinnosti NOZ,**

včetně s těmito převody (pod a/ až c/) **spojenými záležitostmi týkajícími se úvěrů poskytnutých SBD podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě a dodatků k úvěrovým smlouvám** (§ 24 odst. 5 a 6, § 26 odst. 1 až 4 ZOVB, § 27, § 33a ZoVB). Tato ustanovení ZoVB zahrnují také právní úpravu pro sjednávání dodatků k úvěrové smlouvě v souvislostech s převody jednotek, dále zřízení zákonného zástavního práva ve prospěch banky na zajištění zůstatků dosud nesplacených úvěrů, které vážne na jednotkách (dosud nepřevedených), popřípadě na jiné nemovitosti ve vlastnictví družstva, kterých se úvěry týkají, dále povinnost družstva pojistit nepřevedené jednotky, jichž se týká úvěr poskytnutý v rámci družstevní bytové výstavby, a rovněž použití zvláštních předpisů (zákon o bankách) o úhradě majetkové újmy bance.

Týká se to také úpravy záležitostí vztahu ke státnímu rozpočtu v případě porušení podmínek uvedených převodů jednotek, skupinových rodinných domů a bytů pořízených formou nástavby a vestavby (§ 26 odst.6, § 27 odst.2 a § 33a odst.4 ZoVB).

3. Bezúplatné převody pozemků bytovým družstvům z vlastnictví státu (§ 60a zákona o majetku státu).

3.1. Bez právní úpravy pro dobu po účinnosti NOZ by nebyla zajištěna povinnost bytového družstva, které nabylo do svého vlastnictví bezúplatně pozemek od státu podle § 60a zákona o majetku státu (tj. jak bytového družstva vzniklého před 1. lednem 1992, tak bytového družstva vzniklého po uvedeném datu), **aby následně při převodu jednotky (skupinového rodinného domu nebo garáže) do vlastnictví člena-nájemce, který je fyzickou osobou, převedlo příslušný spoluvlastnický podíl na tomto pozemku do vlastnictví této osoby rovněž bezúplatně,** jak to doposud zajišťují ust. § 21 odst. 7 a § 33a odst. 6 ZoVB v přímé vazbě na ust. § 60a zákona o majetku státu.

3.2. Bez novelizace § 60a zákona o majetku státu nebude toto ustanovení použitelné po dni nabytí účinnosti NOZ pro bezúplatné převody zde uvedených pozemků do vlastnictví bytových družstev, resp. přímo do vlastnictví vlastníků jednotek, jimž družstvo převedlo jednotku v době, kdy dosud nenabylo pozemek od státu podle uvedeného ustanovení. Je to

z toho důvodu, že uvedené ustanovení odkazuje na ZoVB, který bude dnem účinnosti NOZ zrušen.

4. Problematika tzv. odloženého vzniku společenství vlastníků jednotek v domech v původním vlastnictví SBD a LBD (§ 9 odst. 4 ZOVB)

Současný ZoVB upravuje v § 9 odst. 4 zvláštní podmínky pro vznik společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby (dále též jen „SVJ“) pro případy, kdy původním vlastníkem budovy bylo SBD nebo LBD, které vykonává správu domu a pozemku.

V případě odloženého vzniku SVJ jako právnické osoby nevzniká SVJ standardním způsobem podle § 9 odst. 3 ZoVB (tj. nevzniká, jakmile jsou v domě, v němž je alespoň 5 jednotek alespoň tři různí vlastníci tří různých jednotek), **nýbrž až poté, kdy spoluvlastnický podíl dřívějšího SBD či LBD** (nebo jeho právního nástupce), vykonávajícího správu domu a pozemku jako původní vlastník budovy, **na společných částech domu se sníží na méně než jednu čtvrtinu.**

Do doby vzniku SVJ jako právnické osoby působí v domě společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity (společenství jako non subjekt), přičemž správu domu zajišťuje správce, jímž je SBD či LBD jako původní vlastník domu, a na shromáždění tohoto společenství rozhodují vlastníci jednotek způsobem podle původního znění § 9, 11 a 15 odst. 2 ZOVB (ve znění platném do 30. 6. 2000).

Jde o ustanovení, které způsobilo současný stav existence dvou rozdílných druhů SVJ (SVJ jako právnická osoba a SVJ jako non subjekt) a navíc se liší výklady o tom, kdy se toto ustanovení použije.

Nulová varianta znamená, že dnem účinnosti NOZ, kdy dojde ke zrušení ZoVB, zůstanou nadále působit společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity, která vznikla přede dnem nabytí účinnosti NOZ a správa a rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku se budou řídit ustanoveními § 9, § 11 a § 15 odst. 2 ZoVB ve znění platném před 1. 7. 2000, tj. před novelizací ZoVB provedenou zákonem č. 103/2000 Sb.

B: Varianta 2:

Popis varianty č. 2

Tato varianta předpokládá

1.vydání právního předpisu, jmenovitě zákona,

kteřý bude obsahovat zvláštní právní úpravu záležitostí vyjmenovaných shora pod písm. A. (Varianta 1), body 2 , 3.1. a 4

Jmenovitě jde o právní úpravu těchto záležitostí:

a) **bezúplatné převody bytů, garáží, ateliérů z vlastnictví dřívějších SBD v domech pořízených se státní pomocí** podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě v případech, kdy oprávněný člen-nájemce (fyzická osoba) nepodal včas výzvu k převodu jednotky do vlastnictví (do 30. 6. 1995), nebo bytové družstvo nerozhodlo přede dnem nabytí účinnosti NOZ o převodech těchto jednotek v případech, kdy oprávněný člen výzvu nepodal, **a družstvo (SBD nebo právní nástupce tohoto družstva) rozhodne o převodu těchto jednotek do vlastnictví členů až po dni nabytí účinnosti NOZ,**

b) **bezúplatné převody skupinových rodinných domů z vlastnictví dřívějších SBD, pořízených se státní pomocí** podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě (dosud § 33a ZoVB), **v případech, kdy o převodech těchto domů do vlastnictví členů-nájemců rozhodne družstvo až po dni nabytí účinnosti NOZ,**

c) **převody bytů pořízených SBD** podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě formou **nástavby a vestavby na cizí budově,** k nimž trvá ve prospěch SBD věčné břemeno vzniklé podle § 28d zákona o transformaci družstev, a to **v případě, kdy se stávající vlastník budovy rozhodne o převodu jednotek vzniklých z těchto bytů až po dni nabytí účinnosti NOZ,**

včetně s těmito převody (pod a/ až c/) spojenými záležitostmi týkajícími se úvěrů poskytnutých SBD podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě a dodatků k úvěrovým smlouvám (dosud § 24 odst. 5 a 6, § 26 odst. 1 až 4 ZOVB, § 27, § 33a ZoVB).

d) **úprava záležitostí vztahu ke státnímu rozpočtu v případě porušení podmínek uvedených převodů** jednotek, skupinových rodinných domů a bytů pořízených formou nástavby a vestavby (dosud § 26 odst. 6, § 27 odst.2 a § 33a odst.4 ZoVB).

e) **povinnost bytového družstva (ať vzniklého před 1. lednem 1992 nebo vzniklého po tomto datu) převést na nabyvatele** jednotky (skupinového rodinného domu nebo garáže), který je fyzickou osobou, **bezúplatně příslušný pozemek resp. spoluvlastnický podíl na pozemku získaný družstvem bezúplatně od státu podle zákona o majetku státu.**

2. Součástí navrženého právního předpisu (zákona) bude

návrh dílčí novelizace ust. § 60a zákona o majetku státu, spolu s návrhem odpovídajícího přechodného ustanovení v souvislostech se zrušením ZoVB (jmenovitě v souvislostech s dosavadním § 21 odst. 7 a § 33a odst. 6 ZoVB), a dále **návrh dílčí novelizace zákona č. 1/2007 Sb., kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky, ve znění zákona č. 216/2009 Sb.,** jelikož tento zákon by ve svém textu obsahoval odkaz pouze na dosavadní znění § 60a zákona o majetku státu, ačkoli jeho aplikace bude vyžadovat i propojení na znění § 60a účinné od 1. 1. 2014.

Potřebnost právní úpravy a její rozsah vyplývá z konzultací s jednotlivými dotčenými subjekty a z jejich odpovědí na vznesené dotazy.

C: Varianta 3:

Popis varianty č. 3

Navrhnout doplnění zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v části týkající se bytových družstev (hlava VI)

nebo

navrhnout novelizaci zrušovacích a přechodných ustanovení NOZ (změna ve výčtu zrušovaných právních předpisů s tím, že by zůstala v platnosti ustanovení § 23 až 28 a § 33a ZOVB, případně doplnění přechodných ustanovení - § 3028).

3. Vyhodnocení nákladů a přínosů

3.1 Identifikace nákladů a přínosů

Vymezení oblastí a skupin dotčených regulací

Dopady navrhovaných variant jsou zde vyhodnoceny jak z hlediska celé společnosti, tak i z hlediska jednotlivých společenských skupin, sektorů ekonomiky, firem podle velikosti, orgánů státní správy a samosprávy apod.

Jsou identifikovány oblasti a skupiny, na které bude mít navrhované řešení dopad. Pro přehlednost jsou zahrnuty také oblasti a skupiny, na které pravděpodobně jednotlivé varianty vliv mít nebudou.

Navrhované varianty dopadají do oblastí:

Oblasti/varianty	Komentář			
	1. nulová	2.	3.	
				Varianty 2 a 3
Trh s byty	N	P	SP	Posílení právní jistoty
Vlastnická práva	N	P	SP	- dtto-
Administrativní	N	P	SP	Snížení nápadů

zátěž				soudních sporů
Mezinárodní závazky v oblasti lidských práv a LZPS	N	P	SP	Zachování oprávněného očekávání při převodech bytů
Spravedlnost	N	P	SP	Posílení právní jistoty
Veřejné finance	N	P	SP	-dtto-

Navrhované varianty dopadají na skupiny:

Skupiny/varianty	Komentář			
	1. nulová	2.	3.	
Vlastníci bytů	N	P	SP	Posílení právní jistoty
Bytová družstva	N	P	SP	--dtto--
Orgány státní správy	N	P	SP	Přehlednost a srozumitelnost právní úpravy
Orgány samosprávy	N	P	SP	

Při identifikaci dotčených oblastí a subjektů byla dodržována níže uvedená pravidla:

- identifikováni jsou jak ti, co návrhem „získávají“, tak ti, co návrhem „ztrácejí“,
- rozlišuje se, zda se jedná o pozitivní (P), spíše pozitivní (SP), negativní (N), spíše negativní (SN) dopad a bez dopadu (BD)

Identifikace nákladů a přínosů všech variant – bodové hodnocení variant

náklady: výrazné *, přiměřené **, nízké ***, žádné ****

přínosy: významné ****, přiměřené/ ne příliš významné***, nízké **, žádné *

Varianty	Náklady Přínosy	Dopady				Výsledek	Součet výsledků	Pořadí
		sociální	ekonomické	Implementace/	právní jistota			
1	Náklady	*	*	****	*	7	11	3
		Nejistota spory	Majetkové újmy ze sporů					
	Přínosy	*	*	*	*	4		
2	Náklady	****	****	**	****	14	30	1
	Přínosy	****	****	****	****	16		
3	Náklady	****	****	**	****	14	23	2
	Přínosy	***	***	***	***	9		

3.2 Vyhodnocení nákladů a přínosů variant

Varianta 1

Klady

Nebylo by nutné přijímat žádnou legislativní úpravu.

Některé otázky by byly řešeny podle přechodných ustanovení NOZ, zejména § 3028 a 3041. Jednalo by se zejména o převody družstevních bytů v případech, kdy byla v zákonné lhůtě podána výzva nebo v případech, kdy o převodu bytů rozhodla členská schůze družstva před účinností NOZ. Zde by byly řešeny dopadem přechodných ustanovení i otázky dosud nesplacených úvěrů a vztahy ke státnímu rozpočtu.

Zápory

Převody družstevních bytů – úvěr a státní příspěvek:

Bude-li rozhodnutí družstva o převodu jednotky přijato až po účinnosti NOZ, bude **absentovat právní úprava** týkající se povinnosti splatit zůstatek úvěru připadajícího na převáděnou jednotku a **také právní úprava povinnosti vrátit státní příspěvek**, pokud by byla jednotka převedena jinak, než oprávněnému členovi či jinak než bezúplatně.

Po účinnosti NOZ zůstane **ve vztahu k bytům pořízeným SBD formou nástaveb a vestaveb** na cizích budovách **právně upraveno pouze věcné břemeno ve prospěch SBD či jeho právního nástupce podle § 28d zákona o transformaci družstev**.

Bude však chybět právní úprava povinnosti převodce oznámit SBD záměr převodu bytové jednotky tak, aby mohlo dojít k vypořádání úvěru poskytnutého SBD podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě.

Věcné břemeno podle § 27 odst. 3 a 4 ZoVB ve prospěch nájemce tohoto bytu (v případě že zaniklo SBD bez právního nástupce, nebo jinak zaniklo členství nájemce tohoto bytu v SBD), bude k po účinnosti NOZ existovat pouze v případě, že takové věcné břemeno podle § 27 odst.3 ZoVB vzniklo před účinností NOZ. **Pokud by družstvo oprávněné z věcného břemene podle § 28d zákona o transformaci družstev zaniklo po účinnosti NOZ, resp. by zaniklo nájemci bytu pořízeného formou nástaveb a vestaveb členství v tomto družstvu, nevznikne bývalému členovi-nájemci věcné břemeno v jeho prospěch (při splnění podmínek dosud podle § 27 odst. 4 ZoVB, protože bude chybět právní úprava.** Takový uživatel bytu by se dnem zániku bytového družstva ocitl v bytě bez právního důvodu.

Odložený vznik společenství vlastníků jednotek (SVJ) jako právnické osoby:

Ve vztahu k § 9 odst. 4 ZoVB, který bude zrušen dnem účinnosti NOZ zrušením celého ZoVB, zůstane existovat po dni nabytí účinnosti NOZ nevyhovující situace, kdy v případě, že SBD nebo LBD má ke dni nabytí účinnosti NOZ vyšší podíl na společných částech domu než jednu čtvrtinu, vykonává toto družstvo funkci správce a současně působí společenství vlastníků jednotek jako non subjekt, přičemž správa domu a pozemku je vykonávána podle § 9, § 11 a § 15 odst.2 ZoVB ve znění těchto ustanovení platném do 30.6. 2000, tj. do dne nabytí účinnosti novely ZoVB provedené zákonem č. 103/2000 Sb.

Pozemky

- **nebude existovat potřebná vzájemná provázanost právní úpravy bezúplatných převodů vlastnictví pozemků odpovídající dosavadnímu vztahu mezi § 60a zákona o majetku státu a § 21 odst. 7 a § 33a odst. 6 ZoVB.**

Podle § 60a odst. 1 zákona o majetku státu by tak zůstala povinnost státu převádět pozemky funkčně spojené s bytovým domem do vlastnictví bytových družstev, nebyla by však stanovena povinnost těchto družstev převést od státu získaný pozemek (spoluvlastnický podíl) spolu s převodem jednotky (obdobně spolu s převodem skupinového rodinného domu nebo garáže) bezúplatně do vlastnictví nabyvatele jednotky (rodinného domu nebo samostatné garáže). Úprava v samotném § 60a zákona o majetku státu by se s ohledem na přímé odkazy na ZoVB stala zčásti nefunkční.

Varianta 2

Klady

Budou právně upraveny podmínky spojené s převody družstevních jednotek, skupinových rodinných domů a bytů v nástavbách a vestavbách do budov jiných vlastníků, pořízených bytovými družstvy typu SBD se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, vydávaných v období od května r. 1959 do r. 1992, a to

- pro případy, kdy oprávněný člen nepodal včas (do 30. 6. 1995) výzvu družstvu k převodu jednotky do vlastnictví, ani nedošlo přede dnem nabytí účinnosti NOZ k rozhodnutí SBD (či jeho právního nástupce) o převodu této jednotky do vlastnictví, byť oprávněný člen nepodal včas (nebo vůbec) výzvu k převodu, dále

- pro případy, kdy SBD rozhodne o převodu vlastnického práva ke skupinovému rodinnému domu do vlastnictví oprávněného člena po dni nabytí účinnosti NOZ,

- a také pro případy, kdy stávající vlastník rozhodne o převodu bytu pořízeného SBD formou nástavby či vestavby po dni nabytí účinnosti NOZ,;

spolu s tím budou právně upraveny záležitosti neoddělitelně spojené s převody uvedených jednotek, skupinových rodinných domů a bytů pořízených formou nástaveb a vestaveb, týkající se dosud nesplacených úvěrů poskytnutých SBD na výstavbu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě.

Budou právně upraveny také

-záležitosti spojené s ustanovením § 60a zákona o majetku státu (bezúplatné převody pozemků) a dále

- záležitosti spojené s ustanovením § 285 odst. 4 insolvenčního zákona zajišťujícím přednostní nabytí bytu v případě úpadku družstva.

Tímto legislativním řešením by došlo k zaplnění nezdůvodnitelné mezery, která by jinak v právním řádu vznikla dnem nabytí účinnosti NOZ absencí nezbytné právní regulace vztahů mezi účastníky uvedených převodů vlastnického práva, ať jde o SBD, jiné vlastníky bytů pořízených SBD formou nástaveb a vestaveb, nájemce - členy SBD, stát nebo banku spravující pro stát úvěry poskytnuté v rámci družstevní bytové výstavby.

Zápory

Zápory této varianty nejsou specifikovány, protože právní úprava by přispěla k právní jistotě úpravou vztahů, která je potřebná i po dni nabytí účinnosti NOZ. Určitým záporem by bylo možné označit spíše jen skutečnost, že by se jednalo o další právní předpis regulující určitý segment vztahů týkajících se vlastnictví bytů (bytového spoluvlastnictví).

Varianta 3

Klady

Poměrně jednoduchým legislativním procesem by došlo k nezbytné právní regulaci příslušných zvláštních podmínek převodů některých družstevních jednotek, bytů v nástavbách a vestavbách a skupinových rodinných domů a souvisejících záležitostí, která by jinak po dni nabytí účinnosti NOZ chyběla.

Zápory

Nutnost novelizace **buď zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích- dále jen KorpZ), nebo novelizace NOZ** ještě přede dnem nabytí účinnosti těchto zákonů. K tomu přistupuje poměrně náročný schvalovací proces, především ve vztahu k orgánům, do jejichž působnosti stávající právní úpravy patří.

4. Návrh řešení

Zpracovat návrh zvláštního zákona o podmínkách převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev a záležitostech s tím spojených, a dále v rámci tohoto zákona navrhnout novelu § 60a zákona o majetku státu, spolu s doprovodnou novelou zákona č. 1/2007 Sb.

4.1 Stanovení pořadí variant a výběr nejvhodnějšího řešení

Jako jednoznačně nejvýhodnější se projevuje varianta 2.

Variantou 3 by bylo dosaženo obdobných výsledků, avšak novela NOZ nebo KorpZ se jeví z hlediska Ministerstva spravedlnosti jako neprůchodná.

Obsah navrhované nové úpravy – viz Varianta 2, tedy

- **podmínky převodu vlastnického práva k jednotkám nebo skupinovým rodinným domům ve vlastnictví SBD (vzniklých přede dnem 1. ledna 1992) nebo ve vlastnictví jejich právních nástupců, jde-li o převody jednotek nebo skupinových rodinných domů pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, o jejichž převodu rozhodne družstvo po dni nabytí účinnosti NOZ;**
- **podmínky převodu vlastnického práva k bytům pořízeným SBD formou nástavby či vestavby do budovy jiného vlastníka, o jejichž převodu rozhodne stávající vlastník po dni nabytí účinnosti NOZ za situace, kdy nájemce je dosud členem SBD, v jehož prospěch trvá věcné břemeno podle § 28d TransfZ;**
- **vznik služebnosti bytu pořízeného SBD formou nástavby či vestavby ve prospěch nájemce, jehož členství v SBD zanikne po dni nabytí účinnosti NOZ buď zánikem SBD bez právního nástupce nebo zánikem členství nájemce v tomto družstvu;**

- **práva a povinnosti ve vztahu mezi převádějícím SBD (či jeho právním nástupcem) a členem - nabyvatelem, dále vztahy SBD a banky, které se týkají zvýhodněného úvěru poskytnutého SBD podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, v případě shora uvedených převodů jednotek, skupinových rodinných domů nebo bytů pořízených formou nástavby či vestavby;**

- **zvláštní způsob vzniku společenství vlastníků jednotek pro případy stavu vzniklého v důsledku § 9 odst. 4 ZOVB;**

- **dílní novelizace zákona o majetku státu, spolu s doprovodnou novelou zákona č. 1/2007 Sb.**

Poznámka: Pokud jde o osvobození převodů jednotek z vlastnictví SBD a LBD od daně z převodu nemovitostí, je podle informace MF v souvislosti s přípravou nové právní úpravy majetkových daní po účinnosti NOZ a po zrušení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, zvažováno ponechat osvobození od daně z převodu nemovitostí u převodu vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje byt, z vlastnictví bytových družstev na členy nájemce těchto bytů (i v případech dalších právnických osob) v obdobném rozsahu jako je v dosavadním zákoně č. 357/1992 Sb.

5. Implementace doporučené varianty a vynuovení

5.1. Implementace

Implementace varianty 1: Nebudou se měnit stávající právní předpisy.

Implementace varianty 2: Vyžaduje přijetí nového právního předpisu – zákona, zahrnujícího také novelizaci zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a doprovodnou novelu zákona č. 1/2007 Sb., kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky, ve znění zákona č. 216/2009 Sb.

Implementace varianty 3: vyžaduje novelizaci

- a) zákona o obchodních korporacích nebo
- b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5.2. Vynuovení

Respektování zákonné soukromoprávní úpravy je zajištěno mechanismy soudnictví, přičemž právní rámec je dán platným právním řádem.

6. Přezkum účinnosti regulace

Zpětná vazba bude realizována především následujícími institucionalizovanými formami:

1. Prostřednictvím pravidelných Konzultačních dnů Ministerstva pro místní rozvoj k bytové problematice, které se konají (zdarma) pro zástupce obcí, správců bytového fondu a bytová družstva.
2. Pravidelnými konzultacemi s družstevními svazy.
3. Na základě rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.

7. Konzultace a zdroje dat

Konzultace ze strany Ministerstva pro místní rozvoj jako gestora řešení úkolu byly prováděny následujícími způsoby:

Konzultace ze strany MMR byly prováděny průběžně, a to následující formou:

- a) Konzultace s odbornou veřejností a dotčenými orgány veřejné správy formou dílčích dotazů
- b) Výběr dat ČSÚ apod.
- c) Konzultace dotazníkovou formou

V rámci konzultací byly osloveny následující organizace: Občanské sdružení majitelů domů (OSMD), Sdružení na ochranu nájemníků (SON), Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD), Družstevní asociace ČR, Stavební bytové družstvo Praha (SBD Praha), Sdružení bytových družstev a SVJ (SMBD), Družstevní marketingové sdružení (DMS ČR), Ministerstvo financí (JUDr. Renata Vilhelmová, vedoucí oddělení 621- majetkoprávní), Ministerstvo financí (Ing. Libor Antoš – Ředitel odboru realizace dispozic s majetkem státu, Ministerstvo spravedlnosti (Mgr. František Korbel – náměstek ministra – sekce legislativně právní).

8. Kontakt na zpracovatele RIA

JUDr. Pavla Schödelbauerová

vedoucí právního oddělení

odbor politiky bydlení

tel: 224 861 361

e-mail: Pavla.Schodelbauerova@mmr.cz

Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky, s právem Evropské unie, judikaturou soudních orgánů EU, s obecnými právními zásadami práva Evropské unie a mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Navrhovaný zákon je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

Návrh nezpracovává do právního řádu České republiky právo EU. Problematika, které se návrh týká, není právem EU upravena. Navrhované úpravy se netýkají rozsudky Soudního dvora EU.

V obecné rovině se předmětná problematika týká práva veřejných podpor -z předpisů primárního práva EU - čl. 107 a 108 **Smlouvy o fungování EU (SFEU)**

Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, ani judikatura Evropského soudu pro lidská práva, se na danou oblast nevztahují.

Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady a dopady na životní prostředí

Navrhovaná úprava nebude mít dopad na výdaje ze státního rozpočtu.

Navrhovaná úprava nebude mít vliv na podnikatelské prostředí.

Navrhovaná úprava se nijak nedotýká oblasti rovných příležitostí mužů a žen a nemění dopady na životní prostředí.

ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K § 1 (Předmět úpravy)

K § 1 písm. a)

Navrhovaným zákonem se mají řídit převody vlastnického práva pouze k těm jednotkám a skupinovým rodinným domům ve vlastnictví některých bytových družstev, které byly pořízeny se státní pomocí podle dřívějších právních předpisů o družstevní bytové výstavbě.

Přitom se návrh zákona týká **pouze těch převodů** vlastnického práva k uvedeným jednotkám a skupinovým rodinným domům, **o nichž převádějící družstvo rozhodne po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.**

Vzniklo-li totiž oprávněnému členovi právo na převod přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (ať jako „smluvní přímus“ na základě jím včas podané výzvy k převodu jednotky –

nejpozději do 30.6. 1995 podle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů nebo na základě „dobrovolného“ rozhodnutí převádějícího družstva učiněného přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona), ustanovení tohoto zákona se nepoužijí ani v případě, že k převodu bude docházet až po dni nabytí účinnosti tohoto zákona (viz důvodová zpráva k § 3).

Některými bytovými družstvy podle návrhu zákona se rozumí bytová družstva, která vznikala původně podle zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě (nebo podle pozdějších právních předpisů týkajících se těchto družstev, které byly vydány do dne nabytí účinnosti zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník) za účelem právní úpravy financování družstevní bytové výstavby. Jde o družstva označovaná podle dřívějších právních předpisů jako stavební bytová družstva (SBD), která organizovala výstavbu bytových domů pro své členy s finanční, úvěrovou a jinou pomocí státu, poskytovanou těmto družstvům podle podzákoných právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a individuální bytové výstavbě (vydávaných a postupně novelizovaných v období od vydání zákona č. 27/1959 Sb. o družstevní bytové výstavbě, účinného od 24. 5. 1959, až do r. 1992) - dále jen „právní předpisy o DBV“.

Na této výstavbě se současně v rozsahu podle právních předpisů o DBV podíleli členové SBD svou majetkovou účastí v družstvu (označovanou v právních předpisech o DBV jako „členský podíl“). Tito členové se po dokončení a kolaudaci výstavby stali nájemci (podle předchozích právních předpisů „uživateli“) družstevních bytů v takto pořízených bytových domech ve vlastnictví SBD.

V rámci právních předpisů o DBV pořizovala SBD do svého vlastnictví v určitém časovém období také skupinové rodinné domy za shodných podmínek se státní pomocí, jako tomu bylo u výstavby bytových domů. Rovněž na této výstavbě se majetkově podíleli členové těchto družstev, kteří se poté stali nájemci těchto skupinových rodinných domů (podle dřívějších právních předpisů „uživateli“). Převody skupinových rodinných domů nejsou podle stávajícího zákona o vlastnictví bytů (dále jen „ZovB“) povinné; záleží tedy výlučně na rozhodnutí členské schůze SBD (jako nejvyššího orgánu družstva), zda budou skupinové rodinné domy převáděny do vlastnictví členů.

Navrhovaný zákon se má vztahovat také na převody vlastnického práva k těmto skupinovým rodinným domům, avšak obdobně jako u jednotek pouze pro případy, kdy SBD rozhodne o takovém převodu až po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Vzniklo-li totiž členovi právo na převod tohoto skupinového rodinného domu na základě rozhodnutí SBD učiněného přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, ustanovení tohoto zákona se nepoužijí, i když k převodu bude docházet až po dni nabytí účinnosti tohoto zákona (viz důvodová zpráva k § 3).

K § 1 písm. b):

Další skupinou družstevní bytové výstavby pořizovanou SBD podle právních předpisů o DBV byla výstavba družstevních bytů formou nástaveb a vestaveb do budov jiných vlastníků, aniž se SBD stala podílovými spoluvlastníky těchto budov spolu s jejich

původními vlastníky. Později vzniklo ve prospěch SBD podle § 28d zákona o transformaci družstev zákonné věcné břemeno na budovách, v nichž byly tyto byty pořízeny, vztahující se k těmto družstevním bytům.

Nástavby a vestavby se většinou realizovaly na domech v tehdejší správě Obvodních podniků bytového hospodářství především v Praze. Nyní jde o domy ve vlastnictví různých vlastníků (jednak restituentů, jednak jiných osob). V hl. m. Praze a jde o cca 500 bytů, jichž se tato problematika týká.

Navrhovaný zákon se má vztahovat také na převody vlastnického práva k těmto jednotkám (bytům), **pokud stávající vlastník rozhodne o převodu takto pořízených bytů po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.** Vzniklo-li právo na převod této jednotky na základě rozhodnutí vlastníka přede dnem nabytí účinnosti navrhovaného zákona, ustanovení tohoto zákona se nepoužijí, i když k převodu bude docházet až po dni nabytí účinnosti tohoto zákona (viz důvodová zpráva k § 3).

Půjde o dvě skupiny převodů.

1. V případě, že nájemce je dosud členem SBD, v jehož prospěch vázne na domě ve vztahu k převáděnému bytu věcné břemeno (podle § 28d zákona o transformaci družstev), je povinen převodce (stávající vlastník domu) postupovat v součinnosti s SBD, protože musí být vypořádán zůstatek úvěru (poskytnutého SBD podle předpisů o družstevní bytové výstavbě), připadající na převáděný byt.
2. Pokud se však toto věcné břemeno přeměnilo (podle § 27 odst.3 ZoVB) na věcné břemeno (resp. podle NOZ na služebnost bytu) ve prospěch nájemce v důsledku zániku jeho členství v SBD (při zániku družstva nebo při zániku členství za trvání družstva), je převod výlučně záležitostí stávajícího vlastníka a nabyvatele -(viz důvodová zpráva k § 20).

Společně k § 1:

Návrh zákona zavádí pojem „převádějící družstvo“, jímž se označuje SBD či jeho právní nástupce, který bude po dni nabytí účinnosti převádět jednotky nebo skupinové rodinné domy, pořízené podle právních předpisů o DBV (případně jde o družstvo pro výstavbu a správu garáží, pokud provádělo výstavbu podle těchto právních předpisů).

Dále se zavádí pojem „oprávněný člen“, který je vymezen blíže v § 9 pro účely převodů jednotek a skupinových rodinných domů z vlastnictví převádějícího bytového družstva a v § 18 pro účely převodů jednotek vzniklých z bytů pořízených formou nástaveb a vestaveb do budov jiných vlastníků. Vždy jde o fyzickou osobu, člena SBD, který se sám, nebo jeho právní předchůdce, na výstavbě podílel majetkovou účastí v družstvu („členským podílem“) způsobem a v rozsahu podle právních předpisů o DBV. Zavedený pojem „oprávněný člen“

neznamená, že by tento člen měl podle návrhu zákona právo na převod jednotky do vlastnictví. Jde pouze o označení okruhu osob, kterým je převádějící družstvo oprávněno jednotku převést do vlastnictví, aniž by bylo povinno vracet státní příspěvky poskytnuté podle právních předpisů o DBV.

Právními nástupci SBD jsou zejména bytová družstva, která vznikla vyčleněním z těchto SBD podle § 29 stávajícího ZoVB, popřípadě vznikla jiným způsobem přeměny dosavadního SBD (sloučení, rozdělení, splynutí) podle jiných právních předpisů (nejdříve podle obchodního zákoníku, později podle zvláštního zákona o přeměnách obchodních společností a družstev).

Z hlediska převodů vlastnického práva podle stávajícího ZoVB a také podle návrhu tohoto zákona **není rozhodující, zda původní SBD nebo jeho právní nástupce má ve svém obchodním jménu, zapsaném v obchodním rejstříku, uveden dodatek „stavební bytové družstvo“**; rozhodujícím je, že jde o SBD vzniklé přede dnem nabytí účinnosti obchodního zákoníku (tj. před 1. lednem 1992) nebo o jeho právního nástupce, a že jde o převody vlastnického práva k jednotkám či skupinovým rodinným domům pořízeným SBD se státní pomocí podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, vydaných v období let 1959 až 1992.

K § 2 (Předmět úpravy):

K § 2 písm. a) až c)

Předmět úpravy podle § 2 písm. a) a b), tj. úprava práv a povinností ve vztahu mezi SBD a státem, zastoupeným pověřenou bankou při převodech vlastnického práva k jednotkám pořízeným se státní pomocí podle právních předpisů o DBV, které vyplývají z poskytnutí zvýhodněného úvěru SBD podle těchto právních předpisů, představuje výraznou část navrhovaného zákona.

Zvláštní právní úprava převodů jednotek (družstevních bytů a nebytových prostorů) pořízených dřívějšími SBD podle právních předpisů o DBV, byla v ZoVB spojena s podrobnou úpravou povinností a postupů směřujících ke splacení zvýhodněných úvěrů poskytnutých podle těchto právních předpisů (tj. ke splacení tzv. „anuity“) bance, která spravuje pro stát tyto úvěry (v současné době ČSOB).

Proto návrh zákona v dalších ustanoveních (viz důvodová zpráva k § 10 až 15 návrhu zákona) přejímá z dosavadního ZoVB úpravu těchto záležitostí, neboť jinak by v důsledku zrušení dosavadního ZoVB tato právní úprava chyběla.

Předmětem úpravy návrhu zákona, v souladu s dosavadní úpravou v ZoVB, jsou podle písm. c) také případy, kdy je SBD povinno vrátit státní příspěvky poskytnuté podle právních předpisů o DBV (viz důvodová zpráva k § 22 a k 23 návrhu zákona).

K § 2 písm. d) a e)

Vznik služebnosti bytu podle písm. d) ve prospěch nájemce družstevního bytu pořízeného SBD formou nástavby a vestavby se vztahuje na případy, kdy po dni nabytí účinnosti tohoto zákona zanikne členství nájemce v SBD buď v důsledku zániku družstva, nebo zániku členství v tomto družstvu (viz důvodová zpráva k § 20).

Podle písm. e) má navrhovaný zákon upravit také záležitosti týkající se pozemků převáděných bezúplatně z vlastnictví státu do vlastnictví bytových družstev (a ve vybraných případech rovněž družstev, jejichž předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jejich členy) podle § 60a zákona o majetku státu a povinnosti těchto družstev týkající se uvedených pozemků. S tím souvisí také návrh novelizace § 60a tohoto zákona ve třetí části návrhu zákona.

Podoba citace § 60a zákona o majetku státu pro účely zavedení legislativní zkratky odpovídá skutečnosti, že povinnost družstev převést pozemek podle navrhovaného zákona bude pokrývat případy pozemků státu resp. spoluvlastnických podílů k pozemkům státu, které byly nebo ještě budou vybraným družstvům převedeny v režimu § 60a zákona o majetku státu jak ve znění před nabytím účinnosti navrhovaného zákona, tak ve znění po nabytí účinnosti navrhovaného zákona (srov. úpravy v § 60a o majetku státu obsažené v § 27 navrhovaného zákona a současně přechodná ustanovení k provedeným změnám obsažená v § 28 navrhovaného zákona).

K § 3 (Vyloučení působnosti zákona):

Navrhovaný zákon se použije pouze v případě, že SBD či jeho právní nástupce (jako převádějící družstvo), a v případě bytů pořízených formou nástaveb a vestaveb stávající vlastníky budovy či jednotek (jako převádějící vlastníky), se sám (dobrovolně) rozhodne po dni nabytí účinnosti tohoto zákona převádět jednotky pořízené podle právních předpisů o DBV (a v případě SBD také skupinové rodinné domy) podle tohoto zákona do vlastnictví oprávněným členům.

Zákon se tedy nebude podle § 3 odst. 1 písm. a) návrhu vztahovat na případy převodů jednotek, k nimž bude docházet po dni nabytí účinnosti tohoto zákona v případech, kdy oprávněnému členovi vzniklo vůči SBD podle § 23 odst. 2 a 3 ZoVB právo na převod jednotky do jeho vlastnictví tím, že včas (do 30. 6. 1995) podal družstvu výzvu k převodu jednotky do vlastnictví (jednalo-li se o jednotku, s níž byl spojen „povinný“ převod, tj. „smluvní přímus“ na základě včas podané výzvy).

V těchto případech zůstává oprávněnému členovi právo na převod jednotky do vlastnictví a tomu odpovídající povinnost SBD či jeho právního nástupce k převodu jednotky zachována i po dni nabytí účinnosti NOZ v rozsahu podle dosavadního ZoVB, takže převod se uskuteční podle dosavadního ZoVB.

Vyplývá to z přechodného ustanovení § 3028 NOZ odst. 2 - mj. práva a povinnosti z práv věcných vzniklých přede dnem nabytí účinnosti NOZ se posuzují podle dosavadních právních předpisů; podle odstavce 3 se mj. jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, řídí dosavadními právními předpisy.

Podle § 3 odst. 1 písm. b) se nebude zákon týkat dále převodů jednotek pořízených SBD podle právních předpisů o DBV v případě, kdy oprávněný člen sice nepodal včas výzvu k převodu jednotky do vlastnictví (tj. do 30. 6. 1995), avšak SBD rozhodlo (dobrovolně) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona o tom, že jednotku převede do vlastnictví člena, přičemž k převodu bude docházet až po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

Návrh tohoto ustanovení vychází z předpokladu, že podle § 3028 NOZ také v tomto případě vzniklo přede dnem nabytí účinnosti NOZ právo oprávněného člena na převod jednotky do vlastnictví a tomu odpovídající povinnost družstva, která zůstává zachována i po dni nabytí účinnosti NOZ. Právo člena a povinnost družstva vznikly v tomto případě nikoliv na základě ZoVB, nýbrž na základě rozhodnutí družstva. (Musí se jednat o rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva podle § 239 odst. 4 písm. i) ObchZ, které je závazné pro výkonný a statutární orgán družstva, a družstvo je jím vázáno ve vztahu k adresátům tohoto rozhodnutí, tj. k oprávněným členům družstva.)

Podle § 3 odst. 2 písm. a) návrhu se zákon také nebude týkat převodů skupinových rodinných domů ve vlastnictví SBD, pokud rozhodlo SBD přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona o převodu skupinového rodinného domu do vlastnictví oprávněných členů, přičemž k převodu bude docházet až po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

Návrh tohoto ustanovení rovněž vychází z předpokladu, že podle § 3028 NOZ také v tomto případě vzniklo přede dnem nabytí účinnosti NOZ právo oprávněného člena na převod do vlastnictví a tomu odpovídající povinnost družstva na základě příslušného rozhodnutí (družstva nebo jiného vlastníka), zůstává zachována i po dni nabytí účinnosti NOZ.

Výše uvedené vyloučení působnosti zákona se však netýká ustanovení upravujících záležitosti pozemků bezúplatně převádných bytovým družstvům z vlastnictví státu podle § 60a zákona o majetku republiky, jak je stanoveno v uvozovací větě § 3 odst.1 a dále v ustanovení § 3 odst.2 písm. a).

Obdobně se podle § 3 odst. 2 písm. b) návrhu nebude zákon týkat převodů jednotek vzniklých z bytů pořízených SBD formou nástaveb a vestaveb do budov jiných vlastníků, pokud stávající vlastník budovy, v níž byly pořízeny tyto družstevní byty (či tento vlastník již jako vlastník jednotek svým prohlášením rozdělil budovu na dům s jednotkami), rozhodl přede dnem nabytí účinnosti NOZ převést vlastnické právo k jednotkám vzniklým z těchto bytů, své rozhodnutí sdělil formou závazné nabídky (na jejímž základě je povinen uzavřít smlouvu) oprávněnému členovi SBD-nájemci tohoto bytu přede dnem nabytí účinnosti NOZ a člen nabídku přijal, avšak k převodu bude docházet až po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

Také v tomto případě se návrh ustanovení opírá o § 3028 NOZ.

K § 4 (Bezúplatnost převodu jednotky nebo skupinového rodinného domu a vypořádání majetkové účasti člena v družstvu):

Výslovně se stanoví, že jde o bezúplatné převody jednotek a skupinových rodinných domů, pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o DBV, shodně, jak byly tyto jednotky a skupinové rodinné domy převáděny přede dnem nabytí účinnosti NOZ podle zvláštních ustanovení § 24 a násl. ZoVB.

V zájmu předcházení pochybnostem či sporům se v odstavci 2 výslovně stanoví povinnost člena nabývajícího jednotku či skupinový rodinný dům uhradit družstvu náklady spojené s převodem vlastnického práva k jednotce (zejména náklady na zpracování prohlášení, na zpracování smluv o převodu vlastnického práva k jednotce a s tím spojené náklady na správní poplatky za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí).

Bezúplatným převodem vlastnického práva k jednotce či ke skupinovému rodinnému domu je spotřebována majetková účast člena (podle právních předpisů o DBV zvaná jako členský podíl), jíž se člen podílel na pořízení převáděné jednotky či skupinového rodinného domu. Proto se výslovně stanoví (podobně jako v dosavadní úpravě v ZoVB), že převodem jednotky či skupinového rodinného domu z vlastnictví SBD do vlastnictví oprávněného člena dojde k vypořádání tohoto členského podílu (ať se jím podílel na výstavbě nabyvatel jednotky jako člen SBD či jeho právní předchůdce). Toto vypořádání členského podílu za trvání členství je zvláštním způsobem majetkového vypořádání spojeného pouze s převodem jednotky či skupinového rodinného domu do vlastnictví člena. Nemá nic společného s vypořádacím podílem člena družstva při zániku členství za trvání družstva podle právní úpravy družstva v ObchZ či po 1. lednu 2014 v zákoně o obchodních korporacích a družstvech.

V některých případech se do majetkové účasti, jíž se člen podílel na výstavbě podle předpisů o DBV, započítával také základní členský vklad. V takovém případě dojde ke „spotřebování“ také tohoto základního členského vkladu. Pokud člen po převodu jednotky či skupinového rodinného domu má zůstat nadále členem družstva, bude povinen v tomto případě znovu splatit základní členský vklad (v současné výši určené stanovami), jinak jeho členství v družstvu zanikne.

Vzhledem k tomu, že bezúplatný převod vlastnického práva k jednotkám či ke skupinovým rodinným domům podle ZoVB pořízeným se státní pomocí podle právních předpisů o DBV, nebyl podle ZoVB považován za darování ve smyslu občanského zákoníku, nýbrž za zvláštní způsob, jímž se nabývá vlastnické právo k jednotce či ke skupinovému rodinnému domu (a smlouva o tomto převodu byla považována za zvláštní smluvní typ oproti smluvním typům v občanském zákoníku), zařazuje se v odst. 4 výslovné ustanovení o tom, že jde o zvláštní způsob nabytí vlastnického práva oproti darování, koupi či směně podle NOZ.

K § 5 : (Předmět převodu vlastnického práva, jde-li o jednotku):

Návrh zákona v těchto ustanoveních reaguje na § 3063 NOZ a na skutečnost, že v NOZ je jednotka vymezena jiným (širším) způsobem než v dosavadním ZoVB, též s ohledem na obnovení principu superficies solo cedit v NOZ. Právně se dosavadní pojetí jednotky podle § 2 písm h) ZoVB liší od nového širšího pojetí jednotky v § 1159 NOZ, zahrnující celek bytového spoluvlastnictví a představující věc nemovitou. Přitom § 3063 NOZ předpokládá možnost existence jak jednotky v dosavadním pojetí podle ZoVB, tak v novém pojetí podle NOZ .

Bude-li po dni nabytí účinnosti NOZ převáděna jednotka v domě, v němž byla již převedena alespoň jedna jednotka do vlastnictví podle ZoVB přede dnem nabytí účinnosti NOZ, dochází k převodu jednotky, jak je vymezena v § 2 písm. h) ZoVB. Jednotkou je byt nebo nebytový prostor, který je podle § 20 odst. 1 a 2 ZoVB převáděn spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a se spoluvlastnickým podílem k pozemku, které jsou s bytem nebo nebytovým prostorem vzájemně spojené a neoddělitelné). Jde o většinu případů, které po dni nabytí účinnosti NOZ nastanou.

Bude-li po dni účinnosti převáděna jednotka v domě, v němž nebyla do dne nabytí účinnosti NOZ převedena do vlastnictví žádná jednotka, dochází k převodu jednotky, jak ji vymezuje § 1159 NOZ. Jednotka zahrnuje byt či nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, a jde o věc nemovitou. (Oproti ZoVB není jednotkou pouze byt či nebytový prostor, nýbrž celek bytového spoluvlastnictví jako nemovité věci, tvořený bytem či nebytovým prostorem spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci, tedy na společných částech domu a na pozemku).

K § 6

Jde o ustanovení převzaté z dosavadního § 21 odst. 7 ZoVB, avšak upravené v souvislosti s tím, že NOZ zavedl jiné (širší) vymezení jednotky oproti ZoVB. Převádějící družstvo je povinno v případě, že kdykoli před 1. lednem 2014 anebo po tomto datu bezúplatně nabylo resp. nabude od státu pozemek (popřípadě pouze spoluvlastnický podíl na pozemku, bylo-li vlastníkem dosud nepřevedených jednotek) podle § 60a zákona o majetku státu, převést tento odpovídající spoluvlastnický podíl na pozemku spolu s jednotkou také bezúplatně.

S návrhem ustanovení § 6 bezprostředně souvisí návrh novelizace § 60a zákona o majetku státu v části třetí návrhu zákona a přechodná ustanovení k této úpravě (§ 27 a § 28).

K § 7 (Převod vlastnického práva ke skupinovému rodinnému domu)

Jde výlučně o převody vlastnického práva ke skupinovým rodinným domům pořízeným SBD se státní pomocí podle předpisů o DBV, jmenovitě podle vyhlášky č. 137/1968 Sb., jejichž

výstavba byla zahajována po 1. 1. 1969 a s ohledem na další vývoj právních předpisů o družstevní bytové výstavbě mohla být zahajována nejpozději do 31. 12. 1976. Vyhláška č. 137/1968 Sb. byla jednou z řady vyhlášek o finanční, úvěrové a jiné pomoci DBV, vydávaných od r. 1959 v návaznosti na zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, které byly v průběhu let rušeny a nahrazovány novými vyhláškami, až po poslední z řady těchto vyhlášek, jíž byla vyhláška č. 136/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů vydávaných do r. 1992). Podle výjimky stanovené ve vyhlášce č. 137/1968 Sb. bylo umožněno, aby kromě bytových domů s družstevními byty, byly stavěny také skupinové rodinné domy do vlastnictví SBD za stejných podmínek, jaké byly v rámci družstevní bytové výstavby stanoveny při pořizování bytových domů s družstevními byty.

Předmět převodu vlastnického práva je stanoven v návrhu zákona shodně s dosavadním § 33a odst. 1 ZOVB.

Jde o převody vlastnického práva k jednotlivým skupinovým rodinným domům, jejich příslušenství, garáži a základnímu technickému vybavení. Zda je garáž součástí převodu rodinného domu je odvislé od toho, zda byla spolu s rodinným domem skutečně pořízena.

Každý rodinný dům (v rámci skupinových rodinných domů) se tedy převádí samostatně, spolu s jeho příslušenstvím a základním technickým vybavením.

V případě, že mají skupinové rodinné domy také společné příslušenství a společné technické vybavení, převádí se s každým rodinným domem také spoluvlastnický podíl k tomuto společnému příslušenství či společnému technickému vybavení ve velikosti stanovené v § 8 odst. 2 ZoVB.

Vzhledem k novému pojetí věci nemovité podle NOZ se v návrhu rozlišuje předmět převodu podle toho, zda převádějící bytové družstvo je vlastníkem pozemku na němž je dům postaven, nebo jde o dům postavený na pozemku jiného vlastníka.

K § 8 (Bezúplatný převod pozemku nabytého od státu spolu se skupinovým rodinným domem):

Výslovně se stanoví povinnost převádějícího družstva, aby spolu s převodem skupinového rodinného domu, jeho příslušenství popř. garáže do vlastnictví fyzické osoby, oprávněného člena převedlo tomuto nabyvateli k převáděným stavbám příslušející pozemek bezúplatně, pokud tento pozemek převádějící družstvo nabylo (ať teprve po 1. lednu 2014 anebo ještě před uvedeným datem) od státu podle § 60a zákona o majetku státu bezúplatně. Půjde tedy o obdobnou úpravu, která se navrhuje v § 6 pro případy převodů spoluvlastnických podílů na pozemku v souvislosti s převodem vlastnictví jednotek.

Jelikož není důvodu, aby obdobně nepostupovalo i družstvo „nebytové“ rovněž vzniklé přede dnem 1. ledna 1992, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy, nebo právní nástupce takového družstva (tzv. „garážnická družstva“), přičemž zavedená legislativní zkratka „převádějící družstvo“ takové družstvo nezahrnuje, je třeba, aby povinnost bezúplatného převodu vlastnictví pozemku nabytého bezúplatně od státu podle § 60a zákona

o majetku státu na fyzickou osobu (člena družstva), která od družstva současně nabývá vlastnictví garáže, byla takovému družstvu výslovně stanovena.

S návrhem ustanovení § 8 bezprostředně souvisí návrh novelizace § 60a zákona o majetku státu v části třetí návrhu zákona a přechodná ustanovení k této úpravě (§ 27 a § 28).

K § 9 (Oprávněný člen pro převody jednotek a skupinových rodinných domů z vlastnictví převádějících družstev):

Ustanovení vymezuje pojem oprávněný člen (použitý již v § 1). Tento pojem je zde blíže vymezen pro účely převodů jednotek nebo skupinových rodinných domů z vlastnictví převádějícího bytového družstva (samostatně je pak vymezen pojem oprávněný člen také v § 18 pro účely převodů jednotek vzniklých formou nástavby a vestavby do budovy jiného vlastníka).

Oprávněným členem v případě převodů jednotek nebo skupinových rodinných domů z vlastnictví SBD je člen tohoto družstva-fyzická osoba, který je nájemcem bytu či nebytového prostoru, jehož se převod týká, a sám nebo jeho právní předchůdce se podle předpisů o DBV podílel členským podílem v družstvu na výstavbě domu, v němž se jednotka nachází, nebo na výstavbě skupinového rodinného domu. Podle stávající dikce § 24 odst. 1 ZoVB je podmínkou bezúplatnosti tohoto převodu jednotky (zahrnující byt nebo garáž anebo ateliér) vznik nájemního vztahu po splacení členského podílu družstvu členem-nájemcem, jemuž je jednotka převáděna, nebo jeho právním předchůdcem. Tímto členským podílem měly právní předpisy o DBV na mysli podíl člena na celkových nákladech výstavby, připadající na byt, garáž či ateliér, jehož se člen po dokončení výstavby stal nájemcem (podle tehdejších právních předpisů uživatelem).

Pokud jsou manželé společnými členy převádějícího bytového družstva (a nikoliv pouze společnými nájemci družstevního bytu či skupinového rodinného domu), převádí družstvo vlastnického právo k převáděné jednotce nebo skupinovému rodinnému domu jediné do společného jmění manželů. Naopak, pokud je členem převádějícího bytového družstva pouze jeden z manželů-společných nájemců, převádí družstvo jednotku či skupinový rodinný dům do výlučného vlastnictví toho z manželů, který je výlučným členem převádějícího družstva.

Pojem „oprávněný člen“ neznamená (jak je uvedeno již také v důvodové zprávě k § 1), že by tento člen měl na základě návrhu zákona právo na převod jednotky nebo skupinového rodinného domu do vlastnictví. Jde pouze o vymezení osoby, do jejíhož vlastnictví může převádějící družstvo na základě vlastního rozhodnutí převést jednotku nebo skupinový rodinný dům, pořízené se státní pomocí podle právních předpisů o DBV, aniž by bylo družstvo povinno vrátit poskytnuté státní příspěvky.

K § 10 (Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce nebo ke skupinovému rodinnému domu):

Kromě povinnosti člena vypořádat závazky vůči družstvu, upravuje se v záležitosti splacení úvěru povinnost člena-nabyvatele jednotky splatit dosud nesplacenou část úvěru (tzv. anuitu), a to ještě před nabytím jednotky do vlastnictví.

Zpravidla dochází ke splacení v průběhu jednání o podpisu smlouvy mezi družstvem a členem tak, aby družstvo mohlo tuto mimořádnou splátku poskytnout bance spravující úvěry poskytnuté podle právních předpisů o DBV, a banka mohla vydat potvrzení o splacení, které je povinnou přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce či ke skupinovému rodinnému domu. Jde o zvláštní účelový investiční úvěr, na dobu splatnosti až 40 let s 1% úrokem, poskytnutý SBD podle pravidel naposledy stanovených ve vyhlášce č.136/1985 Sb. a v navazujícím výnosu ministerstev financí (FMF, MF ČR a MF SR) č. 3, uveřejněném ve Finančním zpravodaji č. 2-3/1991, registrovaném pod č.78/1991 Sb.).

Pokud by závazky v tomto ustanovení uvedené nebyly vypořádány, nemohlo by přejít vlastnické právo k jednotce nebo ke skupinovému rodinnému domu na nabyvatele. Musí tedy dojít ke splacení zůstatku investičního úvěru s příslušenstvím ("anuita") členem družstvu a družstvem musí být tato mimořádná splátka splacena bance podle § 11, která o tom vydá potvrzení, jako povinnou přílohu smlouvy o převodu jednotky či skupinového rodinného domu.

V odstavci 3 se upravuje vzájemné vypořádání dalších prostředků ve vztahu mezi převádějícím družstvem a nabyvatelem jednotky

Věcně vychází návrh z dosavadního § 24 odst. 5 a 7 ZoVB.

K § 11 (Splátka úvěru bance):

Ustanovení bezprostředně navazuje na § 10 a upravuje povinnost převádějícího družstva splatit bance (spravující pro stát úvěr poskytnutý podle právních předpisů o DBV) mimořádné splátky úvěru spojené s převodem jednotek nebo skupinových rodinných domů.

Současně upravuje povinnost banky vydat družstvu potvrzení o této mimořádné splátce s určením, kterých převáděných jednotek (či skupinových rodinných domů) se splátka týká. Ustanovení vychází z dosavadního § 24 odst. 6 ZoVB.

Stanoví se tedy povinný postup bytového družstva k použití přijatých plateb na splacení zůstatku podílu na úvěru od členů, jimž mají být bezplatně převedeny jednotky či skupinové rodinné domy. Jde o situaci, kdy družstvo dosud pravidelnými pololetními splátkami splácí úvěr poskytnutý na družstevní bytovou výstavbu.

Za této situace družstvo je povinno převést příslušné peněžní částky (přijaté od jednotlivých členů při převodech jednotek či skupinových rodinných domů do vlastnictví) ve výši

odpovídající nesplacenému úvěru s příslušenstvím, jak připadají na jednotlivé převáděné jednotky či skupinové rodinné domy, bance spravující úvěr, a to při první pravidelné pololetní splátce úvěru, jako mimořádnou splátku úvěru.

Banka poté vydá potvrzení (nyní jde v případě splátek úvěrů poskytnutých podle předpisů o financování DBV o potvrzení ČSOB, která pro stát zajišťuje správu těchto úvěrů, včetně vydávání potvrzení, jež je povinnou přílohou smlouvy o převodu jednotky). Bez této přílohy by nebylo možné zapsat v katastru nemovitostí převod vlastnického práva k jednotce nebo ke skupinovému rodinnému domu (neboť jde o odkládací podmínku ve smyslu občanskoprávních předpisů).

Potvrzení je povinna banka vydat převádějícímu družstvu tak, aby je družstvo mohlo přiložit ke smlouvě při podávání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděné jednotce (či k více převáděným jednotkám) nebo skupinovému rodinnému domu (či více skupinových rodinných domů) do katastru nemovitostí, protože potvrzení se jako povinná příloha přikládá ke smlouvě o bezplatném převodu jednotky.

Při nesplnění povinnosti přiložit toto potvrzení ke smlouvě o převodu nelze vlastnické právo k jednotce či k rodinnému domu pro nabyvatele do katastru nemovitostí zapsat.

Pokud je celý úvěr s příslušenstvím již splacen, je třeba rovněž přiložit k návrhu na převod jednotky či rodinného domu do vlastnictví oprávněného člena potvrzení banky o tom, že příslušná část úvěru s příslušenstvím vztahující se k převáděné jednotce nebo skupinovému rodinnému domu byla již splacena. V § 24 odst. 6 ZoVB se sice tento případ výslovně neupravoval, bylo možné jej však dovodit z dikce poslední věty tohoto odstavce, z něhož vyplývala povinnost vždy přiložit ke smlouvě potvrzení banky o tom, že došlo ke splnění uvedené povinnosti, tj. ke splacení odpovídající části úvěru připadající na převáděnou jednotku.

K § 12 až 15 (Další vztahy banky a převádějícího družstva z poskytnutého úvěru):

V návaznosti na § 11, který se zabývá postupy při splacení úvěru připadajícího na převáděné jednotky či skupinové rodinné domy, se v těchto ustanoveních upravují vztahy banky spravující úvěr poskytnutý v rámci DBV a převádějícího družstva pro případy, kdy nedojde k převodu všech jednotek v domě, jichž se týká poskytnutý úvěr. Jde o stav, kdy je splacen úvěr vztahující se k dosud převedeným jednotkám, a splácení zbývajících částí úvěru se řídí dodatkem k úvěrové smlouvě sjednané mezi bankou spravující úvěr a družstvem (přičemž tento dodatek se vždy znovu sjednává při každém dalším převodu těchto jednotek).

Současně se zřizuje zákonné zástavní právo na zajištění zůstatků dosud nesplacených úvěrů (ponechaných bankou převádějícímu družstvu), které vázne na jednotkách dosud nepřevedených, kterých se týkají nesplacené úvěry. Toto zástavní právo je zřizováno ve prospěch České republiky, k jeho výkonu je příslušné Ministerstvo financí.

Úvěry podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě původně poskytovala Státní banka československá. S účinností od 1. ledna 1990 převzala financování a úvěrování družstevní bytové výstavby Investiční banka, s.p.ú., na kterou přešla práva a povinnosti z již uzavřených úvěrových smluv. Na základě smlouvy o postoupení pohledávek uzavřené mezi Investiční a Poštovní bankou, a.s. a Konsolidační bankou Praha, s.p.ú. se vlastníkem nesplacených pohledávek z úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu ke dni 1. dubna 1998 stala Konsolidační banka Praha, s.p.ú. Zároveň byla uzavřena smlouva o převzetí dluhu, na jejímž základě převzala Konsolidační banka Praha, s.p.ú. od Investiční a Poštovní banky, a.s. dluh vůči České národní bance vyplývající z redistribučního úvěru poskytnutého za účelem úvěrování družstevní bytové výstavby. Dále byla mezi Konsolidační bankou Praha, s.p.ú. a Ministerstvem financí uzavřena smlouva o úhradě majetkové újmy, na jejímž základě se Ministerstvo financí zavázalo hradit Konsolidační bance Praha, s.p.ú. (později České konsolidační agentuře) majetkovou újmu související s financováním a úvěrováním družstevní bytové výstavby ve smyslu § 45 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách (před převodem pohledávek z úvěrů na družstevní bytovou výstavbu na Konsolidační banku Praha, s.p.ú. majetková újma vznikala Investiční a Poštovní bance, a.s.). Zákonem č. 239/2001 Sb., o České konsolidační agentuře, byla ke dni 1. září 2001 zřízena Česká konsolidační agentura jako právní nástupce Konsolidační banky Praha, s.p.ú., která byla k témuž dni zrušena. Na základě § 20 zákona č. 239/2001 Sb., o České konsolidační agentuře a o změně některých zákonů, zanikla Česká konsolidační agentura dnem 31. prosince 2007 bez likvidace. Právním nástupcem České konsolidační agentury je podle téhož zákona stát zastoupený Ministerstvem financí, na které přešla veškerá práva a závazky České konsolidační agentury.

Vlastníkem pohledávek (a tedy i věřitelem a zástavním věřitelem) z úvěrů poskytnutých podle právních předpisů o DBV je od 1. ledna 2008 Česká republika (dále jen „stát“); k výkonu tohoto práva je příslušné Ministerstvo financí.

Do návrhu zákona se nepřejímá ustanovení o majetkové újmě banky (dosud v § 26 odst.3 ZoVB) z toho důvodu, že v současné době „majetková újma“ dopadá přímo na stát (nikoliv na banku spravující pro Ministerstvo financí úvěry poskytnuté na DBV), a to v podobě nákladů spojených se správou pohledávek z úvěrů na družstevní bytovou výstavbu na základě smlouvy mandátní v Československé obchodní bance, a.s. Banka (ČSOB) je „pouze“ v pozici mandatáře, který na základě mandátní smlouvy vykonává pro Ministerstvo financí (dříve pro Konsolidační banku Praha, s.p.ú. popř. pro Českou konsolidační agenturu) bankovní činnosti související se správou, vedením a inkasováním pohledávek z úvěrů na družstevní bytovou výstavbu, za což mu náleží úplata sjednaná v mandátní smlouvě, nikoliv majetková újma ve smyslu § 45 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Systém úhrad majetkové újmy související s financováním a úvěrováním družstevní bytové výstavby ve smyslu § 45 zákona o bankách zanikl ukončením činnosti České konsolidační agentury, kdy se vlastníkem pohledávek (věřitelem a zástavním věřitelem) z úvěrů poskytnutých na družstevní bytovou výstavbu stala Česká republika – Ministerstvo financí.

Stanoví se také povinnost družstva pojistit nepřevedené jednotky, jichž se týká úvěr poskytnutý v rámci DBV. Uvedená ustanovení se obdobně použijí také pro úvěry týkajících se převodů vlastnického práva ke skupinovým rodinným domům.

Ustanovení návrhu zákona o vztazích mezi převádějícím družstvem a bankou vycházejí z dosavadních ustanovení § 26 odst. 1, 2 a 4 ZoVB.

K § 16 až 19 společně:

Družstevní byty, které pořizovala SBD formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov jiných vlastníků (většinou se jednalo o budovy ve vlastnictví státu ve správě tehdejších Obvodních podniků bytového hospodářství -OPBH), aniž se SBD stalo podílovým spoluvlastníkem budovy, byly vystavěny za stejných podmínek jako bytové domy, tedy se státní pomocí podle právních předpisů o DBV a s finanční účastí členů podle těchto předpisů, přičemž vzájemné vztahy mezi SBD a vlastníkem, resp. správcem těchto nemovitostí byly původně řešeny (mnohdy nedostatečně) smluvně. Proto po r. 1989 při novelizaci zákona o transformaci družstev (novelizace zákona č. 42/1992 Sb., provedená zákonem opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.), bylo do tohoto zákona včleněno ust. § 28d, zakládající zákonné věcné břemeno ve prospěch těchto družstev.

Tímto způsobem byly byty v nástavbách a vestavbách pořizovány do r. 1985 z důvodu, že se tehdy nepřipouštělo, aby spoluvlastníkem budovy ve vlastnictví státu byla nestátní organizace. To se změnilo po r. 1985, kdy se již možnost spoluvlastnictví státu a SBD připustila a v důsledku nástaveb a vestaveb vznikalo spoluvlastnictví státu a SBD k budově, v níž byly pořizeny byty v nástavbách a vestavbách. Těchto případů se nedotýká ani úprava převodů bytů v nástavbách a vestavbách ve stávajícím § 27 ZoVB, ani v návrhu zákona; tyto byty se převádějí shodným způsobem jako jiné byty ve vlastnictví SBD.

Podle § 27 stávajícího ZoVB jde o dvě skupiny případů převodů vlastnického práva k jednotkám vzniklým z bytů pořizených SBD formou nástaveb či vestaveb:

a) převody nájemcům, kteří jsou dosud členy SBD (či jeho právního nástupce), v jehož prospěch bylo zřízeno věcné břemeno podle § 28d zákona o transformaci družstev. V těchto případech se současně vypořádává zůstatek dosud nesplaceného úvěru poskytnutého podle předpisů o DBV, takže převodce (vlastník jednotek) je povinen při převodu jednotky s tímto družstvem spolupracovat z důvodu, že nabyvatel bytu je povinen družstvu splatit zůstatek úvěru připadajícího na převáděný byt a družstvo je povinno splátku úvěru převést bance spravující tento úvěr, přičemž banka vydá potvrzení o této splátce, které je povinnou přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí. Jde v zásadě o shodný postup jako při převodu jednotky nebo skupinového rodinného domu z vlastnictví SBD podle § 10 až 15 návrhu zákona;

b) převody nájemcům, jimž zaniklo členství v tomto bytovém družstvu (buď zánikem tohoto družstva, nebo zánikem členství v tomto bytovém družstvu), a věcné břemeno přešlo (resp. transformovalo se) ve prospěch nájemce podle § 27 odst. 3 ZoVB přede dnem nabytí

účinnosti NOZ nebo podle § 20 návrhu zákona. V těchto případech dochází vždy k vypořádání nesplaceného úvěru připadajícího na tento byt již při zániku členství v družstvu, a k zániku věcného břemene dojde převodem jednotky do vlastnictví nájemce.

Návrh zákona upravuje převody bytů v nástavbách a vestavbách pouze v případech podle písm. a), kdy jde o převod na člena družstva, v jehož prospěch svědčí věcné břemeno podle § 28d zákona o transformaci družstev a je nezbytné upravit záležitosti týkající se splacení zvýhodněného úvěru poskytnutého podle právních předpisů o DBV.

Ve vztahu k případům pod písm. b) upravuje návrh zákona pouze vznik služebnosti bytu ve prospěch nájemce, jemuž zaniklo členství v SBD (zánikem družstva nebo zánikem členství v družstvu za trvání družstva) po dni nabytí účinnosti tohoto zákona tak, aby bylo zachováno právo dosud upravené v § 27 odst. 3 ZoVB (viz § 20 návrhu zákona). Samotnými převody bytů těmto nájemcům, v jejich prospěch vznikne po dni nabytí účinnosti tohoto zákona služebnost bytu, se návrh zákona nezabývá, protože vypořádání týkající se poskytnutého úvěru se provádí při zániku členství v SBD a další záležitosti případného převodu bytu do vlastnictví jsou výlučně záležitostmi převodce a nabyvatele.

Dosavadní ZoVB neřešil, zda jde v případech převodů vlastnického práva k jednotkám vzniklým z bytů pořízených SBD formou nástaveb či vestaveb o převody bezplatné nebo úplatné; je to z důvodu, že se převody uskutečňují z vlastnictví jiných osob, než jsou SBD nebo jejich právní nástupci. Tuto záležitost neupravuje ani tento návrh zákona, takže cenové podmínky převodu vlastnického práva k jednotce vzniklé z bytu pořízeného formou nástavby či vestavby do budovy jiného vlastníka, jsou záležitostí smluvního ujednání mezi převodcem a nabyvatelem.

Z ustanovení § 28d odst. 2 zákona o transformaci družstev totiž vyplývá, že zhodnocení domu pořízením bytu podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci DBV formou nástavby a vestavby je (pro účely zákonného opatření, jímž byl do zákona o transformaci družstev doplněn také § 28d) je považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene.

Problém spočívající ve skutečnosti, že se členové-nájemci (resp. právní předchůdci stávajících členů-nájemců) rovněž finančně podíleli na výstavbě (svým členským podílem v SBD) nebyl zohledněn v dosavadní právní úpravě vlastnictví bytů, nelze jej proto zohlednit ani v návrhu zákona, neboť by šlo o zásah do současného vlastnického práva stávajících vlastníků.

Vlastníky domů s uvedenými byty pořízenými v nástavbách a v stavbách jsou jednak města (především jde o hl.m. Prahu), jednak restituenti, a také jiní vlastníci.

K § 16 (Rozhodnutí o převodu jednotky pořízené formou nástavby a vestavby):

Družstevní byty, které pořizovala SBD formou nástaveb či vestaveb do stávajících budov jiných vlastníků, aniž se SBD stalo podílovým spoluvlastníkem budovy, byly vystavěny za stejných podmínek jako bytové domy, tedy se státní pomocí podle právních předpisů o DBV a s finanční účastí členů podle těchto předpisů.

Shodně jako u skupinových rodinných domů ve vlastnictví SBD, nestanovil ZoVB u těchto družstevních bytů pořízených formou nástaveb a vestaveb povinnost jejich převodu do vlastnictví členů-nájemců. Rozhodnutí o tom, zda budou převáděny jednotky vzniklé z bytů pořízených SBD formou nástaveb a vestaveb, a za jakých podmínek, záleželo podle ZoVB výlučně na původním vlastníkovi.

Totéž platí podle návrhu tohoto zákona. Bude pouze záležitostí stávajícího vlastníka domu, zda se rozhodne tyto byty převádět do vlastnictví oprávněných členů SBD (tedy členů družstva, které byty se státní pomocí pořídilo resp. členů družstva, které je právním nástupcem původního SBD).

K § 17 (Jednotky pořízené formou nástavby a vestavby převáděné podle tohoto zákona):

Podobně jako v § 5 návrhu zákona (v případě převodů jednotek ve vlastnictví SBD), reaguje se v tomto ustanovení na § 3063 NOZ (viz též důvodová zpráva k § 5).

Podle odstavce 1, bude-li po dni nabytí účinnosti NOZ převáděna jednotka v domě, v němž byla již převedena alespoň jedna jednotka do vlastnictví podle ZoVB přede dnem nabytí účinnosti NOZ, bude převáděna jednotka podle dosavadního zákona o vlastnictví bytů (tj. jednotka, jak je vymezena v § 2 písm. h) ZoVB - jednotkou je byt nebo nebytový prostor, který je podle § 20 odst. 1 a 2 ZoVB převáděn spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a se spoluvlastnickým podílem k pozemku, které jsou s bytem či nebytovým prostorem vzájemně spojené a neoddělitelné).

Podle odstavce 2, bude-li po dni nabytí účinnosti NOZ převáděna jednotka v domě, v němž nebyla do dne nabytí účinnosti NOZ převedena do vlastnictví žádná jednotka, bude převáděna jednotka, jak ji vymezuje § 1159 NOZ (jednotka zahrnuje byt či nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, a jde o věc nemovitou. Oproti ZoVB není jednotkou pouze byt či nebytový prostor, nýbrž celek nemovité věci tvořený bytem či nebytovým prostorem spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci, tedy na společných částech domu a na pozemku).

K § 18 (Oprávněný člen pro převody jednotek pořízených formou nástavby a vestavby)

Pro stanovení, kdo je oprávněným členem v případě převodů jednotek vzniklých z bytů pořízených SBD formou nástaveb a vestaveb do budov jiných vlastníků podle právních předpisů o DBV (za finanční účasti členů, kteří se stali nájemci těchto družstevních bytů k nimž vzniklo ve prospěch SBD věcné břemeno podle § 28d zákona o transformaci družstev), platí v zásadě stejný princip jako u převodů jednotek ve vlastnictví SBD, pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o DBV.

Oprávněným členem je i v tomto případě člen družstva-fyzická osoba, který je nájemcem bytu a sám nebo jeho právní předchůdce se podle právních předpisů o DBV finančně (majetkovou účastí v družstvu) podílel na výstavbě bytu formou nástavby a vestavby.

K § 19 (Převod jednotky pořízené formou nástavby či vestavby oprávněnému členovi a zánik věcného břemene):

V případě, že se stávající vlastník budovy (resp. již jako vlastník jednotek) rozhodne převádět podle tohoto zákona jednotky vzniklé z bytů pořízených SBD formou nástaveb či vestaveb do vlastnictví oprávněných členů uvedených v § 18, je povinen postupovat v součinnosti s SBD (či jeho právním nástupcem), které tyto družstevní byty pořídilo se státní pomocí podle právních předpisů o DBV (a v jehož prospěch bylo zřízeno podle § 28d zákona o transformaci družstev věcné břemeno vztahující se k těmto družstevním bytům).

Převádějící vlastník je povinen uvědomit SBD o svém záměru převádět tyto jednotky do vlastnictví oprávněných členů z toho důvodu, že nabyvatel je povinen před nabytím jednotky do vlastnictví splatit družstvu částku úvěru poskytnutého na výstavbu těchto bytů, připadající na převáděnou jednotku a družstvo je povinno převést tuto mimořádnou splátku bance spravující úvěry poskytnuté SBD podle právních předpisů o DBV, přičemž potvrzení banky o splacení úvěru s příslušenstvím, připadajícím na převáděnou jednotku je povinnou přílohou smlouvy o převodu vlastnického práva k této jednotce. V tomto směru jde ve vztahu mezi SBD a nabyvatelem jednotky vzniklé z bytu pořízeného SBD formou nástavby a vestavby a dále mezi SBD a bankou spravující úvěr, o stejný postup a stejná práva a povinnosti jako v případě převodů jednotek a skupinových rodinných domů ve vlastnictví SBD, pořízených se státní pomocí podle právních předpisů o DBV; to se týká rovněž sjednání dodatku k úvěrové smlouvě, nedošlo-li k převodu všech těchto jednotek vzniklých z bytů pořízených SBD formou nástavby či vestavby.

Stávající ZoVB ani předkládaný návrh zákona nestanoví závazně postup při součinnosti převádějícího vlastníka ve vztahu k SBD, kromě povinnosti uvědomit SBD o tomto převodu. Z povahy věci je však zřejmé, že kromě toho, že převádějící vlastník uvědomí SBD o tomto převodu, spolupracují SBD a převádějící vlastník takovým způsobem, aby byly splněny povinnosti jak nabyvatele vůči SBD, tak SBD vůči bance, týkající se nesplaceného úvěru připadajícího na převáděnou jednotku. Přílohou smlouvy musí být závazek nabyvatele vůči SBD splatit úvěr připadající na převáděnou jednotku („anuitu“) a splnit případné další závazky vůči SBD shodně jako u převodů jednotek z vlastnictví SBD. Ke smlouvě musí být přiloženo potvrzení banky o splacení úvěru družstvem, připadajícího na převáděnou jednotku, které je podmínkou toho, aby mohlo dojít k převodu vlastnického práva na nabyvatele, shodně jako u převodu jednotek z vlastnictví SBD.

Věcné břemeno zřízené ve prospěch SBD podle § 28d zákona o transformaci družstva zanikne převodem vlastnického práva k jednotce vzniklé z bytu pořízeného SBD formou nástavby a vestavby.

V návrhu zákona jde o shodnou právní úpravu s dosavadním § 27 ZoVB.

K § 20 a 21 (vznik služebnosti bytu pořízeného formou nástavby a vestavby ve prospěch nájemce, jemuž zaniklo členství v SBD a zánik této služebnosti)

Ustanovení vychází z dosavadní právní úpravy v § 27 odst. 3 a 4 ZoVB. Pokud po dni nabytí účinnosti tohoto zákona zanikne SBD (nebo jeho právní nástupce), v jehož prospěch vzniklo věcné břemeno podle § 28d zákona o transformaci družstev, zanikne spolu se zánikem družstva toto věcné břemeno a současně vznikne služebnost užívání bytu ve prospěch nájemce tohoto bytu (jemuž zaniklo členství dnem zániku družstva).

Obdobně vznikne tato služebnost užívání bytu v případě, že po dni nabytí účinnosti tohoto zákona zanikne členství nájemce v SBD za trvání družstva.

Předpokladem vzniku služebnosti bytu však je, že tento nájemce vypořádá povinnosti týkající se splacení úvěru připadajícího na byt, jehož je nájemcem. Dnem, kdy tomuto nájemci vznikne služebnost bytu, zanikne mu současně nárok na vrácení členského podílu, jímž se podílel na financování výstavby tohoto bytu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě a stanov družstva.

Služebnost bytu, vzniklá podle tohoto ustanovení ve prospěch nájemce, zanikne převodem vlastnického práva k jednotce vzniklé z tohoto bytu (obdobně jako zanikne věcné břemeno vzniklé ve prospěch SBD podle § 19 odst.3 návrhu zákona).

Jiné záležitosti převodu jednotky vzniklé z bytu, k němuž po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vznikne služebnost bytu ve prospěch nájemce, jemuž zaniklo členství v SBD, se v návrhu zákona neupravují. Záležitosti týkající se splacení úvěru připadajícího na tento byt byly vypořádány již při zániku členství a s tím spojeného vzniku služebnosti bytu (podle § 20 odst. 2 návrhu). Ostatní záležitosti převodu vlastnického práva k jednotce jsou v tomto případě záležitostí vztahu mezi smluvními stranami a není důvod je upravovat v navrhovaném zákoně.

K § 22 až § 24 (Důsledky převodu jednotky skupinového rodinného domu jiné osobě než oprávněnému členovi):

Ustanovení o povinnosti vrátit státní příspěvky vycházejí z dosavadní právní úpravy v § 26 odst. 6, § 27 odst. 2, § 33a a § 33b ZoVB. Současně se v § 22 odst. 3 návrhu zákona výslovně doplňuje povinnost převádějího družstva vrátit státní příspěvky také v případě, že by vlastnické právo k jednotce nebo skupinovému rodinnému domu převedlo družstvo sice oprávněnému členovi, avšak nikoliv bezúplatně. Z dosavadního ZoVB vyplývá taková povinnost z kontextu ustanovení o bezplatných převodech jednotek, byť nejde o úpravu výslovnou. V návrhu zákona tedy nejde o rozšíření povinnosti či o stanovení nové povinnosti převádějího družstva.

K § 25 (přechodné ustanovení k pozemkům získaným bytovými družstvy bezúplatně od státu)

V § 6 a § 8 návrhu zákona je upravena povinnost převádějícího družstva ve vztahu k pozemku získanému bezúplatně z vlastnictví státu podle § 60a zákona o majetku státu, a to jak pro případy, kdy převádějící družstva při samotném převodu jednotky, skupinového rodinného domu, jeho příslušenství nebo garáže budou postupovat podle navrhovaného zákona, tak i pro případy, kdy se jinak tento zákon na převody uskutečňované převádějícími družstvy vztahovat nebude (srov. § 3 navrhovaného zákona).

Kromě toho je však třeba formou přechodného ustanovení upravit stejnou povinnost pro všechna ostatní bytová družstva, která nabyta nebo ještě nabudou bezúplatně pozemek z vlastnictví státu do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a k převodům jednotek bude docházet až po účinnosti tohoto zákona. Týká se to jednak LBD, jednak tzv. „nových“ bytových družstev (vznikajících po dni nabytí účinnosti obchodního zákoníku, tj. po 1. lednu 1992), na něž se nevztahuje zvláštní úprava v návrhu zákona o podmínkách převodů jednotek, skupinových rodinných domů a garáží pořízených se státní pomocí, která zahrnuje rovněž (v návrhu § 6 a § 8) povinnost bezúplatného převodu pozemku, jež získalo převádějící družstvo bezúplatně od státu podle § 60a zákona o majetku státu.

I na takové jiné bytové družstvo (LBD nebo tzv. „nové“ bytové družstvo) se budou až do 31. prosince 2013 vztahovat dosavadní ustanovení ZoVB (včetně § 21 odst. 7 a § 33a odst. 6) a § 60a zákona o majetku státu, ve znění účinném do 31. prosince 2013. Bude proto možné, aby do uvedeného data i takové bytové družstvo nabylo od státu do svého vlastnictví bezúplatně pozemek podle § 60a zákona o majetku státu. Pokud bude takové družstvo realizovat převod jednotky (rodinného domu, jeho příslušenství, garáže) po 1. lednu 2014, tj. po zrušení ZoVB, pak by od uvedeného data nebyla bez navrhovaného přechodného ustanovení zajištěna obligatorní bezúplatnost následného převodu příslušného spoluvlastnického podílu (pozemku) z takto družstvem nabytého pozemku do vlastnictví fyzické osoby při převodu jednotky (rodinného domu, garáže) do vlastnictví fyzické osoby - nabyvatele jednotky (rodinného domu, garáže). Proto se (mimo rámec vlastní právní úpravy zvláštních podmínek bezúplatných převodů jednotek, skupinových rodinných domů a garáží z vlastnictví „převádějících družstev“ podle tohoto zákona) zařazuje toto přechodné ustanovení, týkající se všech ostatních bytových družstev.

Současně bude ustanovení § 25 upravovat povinnost uvedených družstev ve vztahu ke způsobu naložení s pozemkem získaným bezúplatně z vlastnictví státu podle § 60a zákona o majetku státu, pokud k nabytí tohoto pozemku dojde až po dni účinnosti tohoto zákona. I v tomto případě bude mít družstvo povinnost bezúplatně převést při převodu jednotky, rodinného domu, jeho příslušenství nebo garáže nabyvateli-fyzické osobě pozemek resp. spoluvlastnický podíl na pozemku, který družstvo bezúplatně získalo do svého vlastnictví po dni nabytí účinnosti tohoto zákona podle § 60a zákona o majetku státu.

S uvedeným postupem je pamatováno obdobně i na družstva, jejichž předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jejich členy a § 8 navrhovaného zákona se na ně nevztahuje (tj.

jde o družstva , která vznikla po dni nabytí účinnosti obchodního zákoníku); v jejich případě se povinnost bezúplatného převodu bude týkat pozemků tvořících jeden funkční celek se současně převáděnou garáží.

S návrhem přechodného ustanovení § 25 bezprostředně souvisí návrh novelizace § 60a zákona o majetku státu v části třetí návrhu zákona a přechodná ustanovení k této úpravě (§ 27 a § 28).

K § 26 (přechodné ustanovení ke vzniku společenství vlastníků jednotek):

Vzhledem k tomu že ustanoveními NOZ ani návrhem tohoto zákona se nepřejímá dosavadní tzv. odložený vznik společenství vlastníků jednotek v případech podle dosavadního § 9 odst. 4 ZoVB, upravuje se správa domu, založení a vznik společenství vlastníků jednotek v těchto případech po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

Návrh vychází z pojetí dosavadního § 9 odst.4 ZOVB v tom smyslu, že SVJ jako právnická osoba nebude založeno (a tedy ani nevznikne) do doby, než poklesne spoluvlastnický podíl původního vlastníka budovy, tedy družstva typu SBD nebo LBD či jejich právních nástupců, na společných částech pod jednu čtvrtinu.

Družstvo bude vykonávat ze zákona funkci správce, správa domu a pozemku a tedy rovněž činnost správce se bude nově řídit ustanoveními NOZ o správě bez vzniku (a bez založení) SVJ podle § 1192 NOZ (nikoliv tedy dosavadními ustanoveními § 9, § 11 a § 15 ZoVB ve znění těchto ustanovení před novelizací provedenou zákonem č.103/2000 Sb.

Jakmile poklesne podíl družstva jako správce pod $\frac{1}{4}$, vznikne mu povinnost založit SVJ svoláním shromáždění ke schválení stanov, jímž se SVJ zakládá podle § 1200 odst.1 NOZ. Pokud by správce svoji povinnost nesplnil, může svolat shromáždění kterýkoliv z vlastníků.

Současně se upravuje dílčí odpovědnost vlastníků jednotek; nepoužije se ustanovení NOZ o solidární odpovědnosti, avšak pouze do doby, kdy má být podle těchto zvláštních ustanovení SVJ založeno a podán návrh na zápis do veřejného rejstříku.

K § 27 (Změna zákona o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích):

Bytové družstvo, pro které bude i po 1. lednu 2014 přicházet v úvahu bezúplatné nabytí pozemků od státu v případech a za podmínek podle § 60a zákona o majetku státu, ve znění navrhované novely, se nově vymezuje tak, že půjde nikoliv o kterékoliv bytové družstvo, nýbrž pouze o bytové družstvo vzniklé v období před 1. lednem 1992. Okruh těchto družstev se vymezuje tak, že jde jednak o shodné vymezení s družstvem, na které se bude vztahovat navrhovaný zákon, tedy shodně s „převádějícím družstvem“ a s bytovým družstvem, které by bylo právním nástupcem „převádějícího družstva“, jednak jde o družstvo typu LBD a jeho právního nástupce (na které se jinak nebude vztahovat navrhovaný zákon).

Po zrušení ZoVB bude tak napříště umožněno získat bezúplatně pozemky od státu již jen těm bytovým družstvům, která vznikla v období před 1. lednem 1992, tedy dřívějším SBD, která realizovala bytovou výstavbu (bytové domy nebo skupinové rodinné domy) s podporou státu podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, popřípadě jejich právním nástupcům, a dřívějším LBD a jejich právním nástupcům. Obdobně bude nadále počítáno i s družstvy pro výstavbu a správu garáží.

Naproti tomu u tzv. „nových“ družstev, tj. vzniklých po účinnosti obchodního zákoníku, by již zvláštní veřejný zájem na této formě státní podpory vyjádřené bezúplatností převodu státních pozemků nadále v současných podmínkách postrádal opodstatnění a řešení případně existujících vztahů k takovýmto pozemkům by již mělo probíhat standardně v souladu s obecnou právní úpravou nového občanského zákoníku a v intencích obecných podmínek zákona o majetku státu pro nakládání s majetkem státu.

Částečné omezení šíře dopadů § 60a ve vztahu k družstvům se v rámci úpravy obsažené v jeho odstavcích 3 a 4 a v odstavci 5 písm. a) až c) promítne od 1. ledna 2014 i ve vztahu k fyzickým osobám jakožto bezúplatným nabyvatelům pozemků, resp. jejich spoluvlastnických podílů z majetku státu.

Protože v principu není vyloučena ani situace, že by po 1. lednu 2014 „převádějící družstva“ převáděla fyzickým osobám – svým členům i jednotky podle NOZ resp. jednotky vymezené v § 5 odst. 2 navrhovaného zákona, doplňuje se do § 60a nový odstavec 6 jako určitá doba dosavadního odstavce 5 (konkrétně jeho dosavadních písmen a), c) a d), vztahující se však k již nově vymezeným jednotkám.

K § 28 (Přechodné ustanovení)

Přechodné ustanovení v § 28 odst. 1 má primárně zamezit nežádoucímu efektu provedených dílčích úprav v § 60a zákona o majetku státu v podobě konstituování nového práva pro subjekty, které již přitom jsou nositeli kvalitativně téhož práva podle dosavadní podoby § 60a. Tento možný souběh proto bude vyloučen a bude kontinuálně zachováno pokračování dosavadního režimu v tom stavu uplatnitelnosti těchto práv, v jakém se aktuálně tato práva nacházejí resp. k datu 1. ledna 2014 budou nacházet. Výslovné řešení promlčecích dob a účinků promlčení reaguje v zájmu jednoznačnosti na dosavadní zaznamenané pochybnosti o promlčitelnosti práv založených ustanovením § 60a a o aplikovatelnosti obecných institutů občanského zákoníku na vztahy týkající se majetku státu vůbec (k promlčení práva podle § 60a srov. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. Cdo 1978/2012-196). Současně má tato výslovná úprava předejít případnému nesprávnému výkladu, že promlčecí lhůta již jednou uplynulá (tedy před 1. lednem 2014) začne dnem 1. ledna 2014 běžet znovu.

I když lze předpokládat, že většina existujících případů podle § 60a zákona o majetku státu bude na základě přechodného ustanovení navrženého v § 28 odst. 1 jednoznačně podléhat režimu dosavadní právní úpravy, tedy § 60a zákona o majetku státu, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti navrhovaného zákona, bude § 60a i po jeho provedené úpravě, sledující návaznost na NOZ a současně na navrhovaný speciální zákon o převodu jednotek některých

bytových družstev, umožňovat, aby pro subjekty splňující stanovené podmínky právo na bezúplatný převod pozemku nebo spoluvlastnického podílu k pozemku vzniklo i po 1. lednu 2014. Aby nedocházelo k neodůvodněnému zvýhodnění těchto nově oprávněných osob oproti dosavadním subjektům, jejichž právo se zatím řídilo a bude i nadále řídit dosavadními předpisy, je třeba zajistit zachování účinků spojených s dosavadním stavem běhu promlčecích lhůt u případných právních předchůdců těchto nově oprávněných subjektů, kterým vzniklo toto právo podle § 60a do nabytí účinnosti jeho dílčí změny. Navrhovaný odstavec 2 v § 27 v tomto smyslu opět plně koresponduje s obsahem zmíněného judikátu Nejvyššího soudu.

K § 29 (Změna zákona, kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky)

Jde pouze o nezbytnou „technickou“ novelu zákona č. 1/2007 Sb., navázaného na postupy upravené vybranými ustanoveními zákona o majetku státu, jimiž bylo řešeno uspořádání bývalých vztahů tzv. trvalého užívání (§ 59, § 60c). Tyto vztahy zákon o majetku státu transformoval na zákonnou výpůjčku, jejíž trvání časově omezil. Stanovená doba trvání výpůjčky byla přímo v zákoně o majetku státu jednou prodloužena, podruhé však byl již přijat samostatný zákon, který tuto zákonnou výpůjčku za shodných podmínek obnovil, a to opět na určitou dobu. I v jejím případě již došlo jednou k prodloužení (v rámci zákona č. 216/2009 Sb.). Tato zákonná výpůjčka bude (resp. může) aktuálně trvat až do 1. ledna 2015 včetně. Během této doby proto musí být funkční i příslušná ustanovení zákona č. 1/2007 Sb., která odkazují na postupy podle zákona o majetku státu. Jedním z ustanovení, na které se odkazuje, je i § 60a. Pro řádnou aplikaci zákona č. 1/2007 Sb. tedy musí být do tohoto zákona doplněn i odkaz na znění § 60a, které nabude účinnosti dnem 1. ledna 2014.

K § 30

(Účinnost):

Navrhuje se shodný den nabytí účinnosti jako je den nabytí účinnosti NOZ, tj. od 1. ledna 2014.