

Pozměňovací návrh poslance Jana Bartoška k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony

ke sněmovnímu tisku č. 207/0

1. V části první, čl. I., se ruší znění bodu 711, které nově zní:

„711. § 741 zní:

„§ 741

(1) Pro nájem družstevního bytu se použijí ustanovení tohoto zákona a stanov, není-li zde stanoveno jinak, použijí se ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru.

(2) Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle tohoto zákona, stanov nebo občanského zákoníku se vztahují také na členy, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.““.

2. V části první, čl. I., se ruší bod 712.

Dosavadní novelizační bod 713 a 714 se přečísľují.

3. V části první, čl. I., se mění znění dosavadního bodu 714 (po přečíslení bodu 713), které nově zní:

„713. § 748 zní:

„§ 748

(1) Vypořádací podíl člena bytového družstva určí stanovy.

(2) Neurčí-li stanovy vypořádací podíl člena bytového družstva

a) vypořádací podíl při zániku členství podle § 610 písm. c) je roven výši splněného členského vkladu snížený o výši majetkové újmy způsobené bytovému družstvu a jeho členům v důsledku porušení právních povinností, pro které byl z bytového družstva člen vyloučen, a dále snížený o náklady bytového družstva spojené se získáním a přijetím jiného člena s právem nájmu na uvolněný družstevní byt,

b) vypořádací podíl při zániku členství podle § 610 písm. h) a písm. i) je roven výši splněného členského vkladu, snížený o náklady bytového družstva se zpeněžením družstevního podílu,

c) v případě zániku členství podle § 610 písm. j) při opakované neúspěšné dražbě družstevního podílu se vypořádací podíl nevyplácí.

d) liší-li se však významně ke dni zániku účasti člena v bytovém družstvu podle písm. a) a písm. b) a podle § 610 písm. b) obvyklá cena družstevního bytu od výše splněného členského vkladu, odpovídá výše vypořádacího podílu obvyklé ceně družstevního bytu, k jinému majetku družstva se nepřihlíží,

(3) Vypořádací podíl člena bytového družstva, který nemá s družstvem uzavřenu smlouvu o nájmu družstevního bytu, je roven výši splněného členského vkladu.

(4) Bytové družstvo si může proti pohledávce na vyplacení vypořádacího podílu započíst splatné pohledávky za svým bývalým členem.“.“

4. V části první, čl. I., se za dosavadní novelizační bod 714 (po přečíslení 713) přidává nový novelizační bod 714, který zní:

„714. V § 749 odst. 1 zní:

„(1) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 1 roku ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem. Byl-li takový člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle věty první až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.“.“

V Praze dne ...

.....
Ing. Jan Bartošek

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

K bodu 1

K §741 odstavce 1 a 2:

Návrh novely navrhuje zrušení §2240 a §2241 v občanském zákoníku, což je v příkrém rozporu s celou koncepcí úpravy nájmu družstevního bytu a představovalo by zcela neodůvodněný zásah do právní úpravy družstevního bydlení a narušení její kontinuity. Jedná se o zásah bez věcného zdůvodnění takové zásadní koncepční změny. Z uvedených důvodů navrhuje nové znění §741 zákona o obchodních korporacích, pokud by skutečně došlo ke zrušení §2240 a §2241 občanského zákoníku.

Nájem družstevního bytu je založen na odlišných principech a odlišných mechanismech kontroly než běžný (komerční) nájemní vztah. Vzhledem ke specifickým nájmům družstevního bytu, uvedeno dále, je nutné, aby úprava družstevního nájmu spočívala především na úpravě obsažené ve stanovách bytového družstva a zákona o obchodních korporacích, který ve svých kogentních ustanoveních upravuje náležitosti stanov, vznik družstva, podmínky vzniku členství v bytovém družstvu, orgány bytového družstva, převod, přechod družstevního podílu atd., a v případě, pokud v určité věci stanovy úpravu neobsahují, aby se řídila občanským zákonem. Způsob této úpravy fungoval doposud a nečinil žádné problémy členům bytového družstva ani bytovým družstvům. Navrhovaná úprava by problémy v praxi jistě činila. Je jisté, že bytová družstva by měla opět povinnost přijímat nové znění svých stanov, aby byly v souladu s navrhovanou novelou zákona o obchodních korporacích.

Nájem bytu obecně (komerční, spotřebitelský nájem) je jedním ze způsobů dosahování zisku z investic vložených do pořízení bytu či domu. Představuje právní vztahy mezi subjekty zákonem blíže nevymezenými, jehož účelem je pronájem bytu za cenu, v níž je zahrnuta také **příslušná míra zisku** a vytváří určitou nerovnost smluvních stran, kdy zákonodárce úpravou v občanském zákoníku ochraňuje oprávněné zájmy slabší strany (nájemce) proti případné libovůli pronajímatele.

Oproti tomu **družstevní nájem není komerční, spotřebitelský nájem**. Členství v bytovém družstvu a s ním spojené právo **užívání družstevního bytu** je založeno na principu **družstevní demokracie, rovnosti členů, spravedlnosti, svépomoci a solidarity**. Nájemné **není zdrojem zisku** bytového družstva, ale je stanoveno jako „neziskové“ podle výslovné úpravy v §744 zákona o obchodních korporacích. Podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (spojené vždy s požadavkem členství v bytovém družstvu a s podmínkou podílení se na pořízení družstevního bytu členským vkladem) a podmínky pro užívání družstevního bytu si členové určují projevem své soukromé vůle při schvalování stanov bytového družstva, při dodržení kogentních ustanovení zákona o obchodních korporacích týkajících se nájmu družstevního bytu. Na rozdíl od obecného nájmu dle občanského zákoníku nevzniká právo na užívání bytu až uzavřením nájemní smlouvy, ale již splněním podmínek členství v bytovém družstvu a převzetím nebo splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (§733 ZOK). V §741 zákona o obchodních korporacích je kogentně stanoveno, jaké náležitosti musí obsahovat stanovy, avšak současně je v §731 stanoveno, jaké náležitosti musí obsahovat stanovy ve vztahu k nájmu družstevního bytu. **Je proto nezbytné přijmout tuto úpravu, aby ustanovení §741 nepředstavovalo jako dosud „zpětný odkaz“ na občanský zákoník.**

Předkládaný návrh novely však uvedená specifika užívání družstevního bytu nebere v úvahu. Nebere v úvahu, že člen bytového družstva o podmínkách užívání družstevního bytu jakožto člen na členské schůzi spolurozhoduje. Vystupuje tedy na straně uživatele bytu, ale účastní se i v osobě poskytovatele bytu tím, že spolu s ostatními členy spolurozhoduje demokratickým způsobem, hlasováním o všech stěžejních záležitostech, včetně výpočtu nájemného a včetně podmínek užívání bytu, **příčemž tyto záležitosti jsou podrobně upraveny stanovami**. Jde o jednu ze skupin zvláštností nájmu družstevního bytu oproti obecnému (komerčnímu) nájmu.

Není tedy žádný důvod, aby člen bytového družstva byl považován za slabší stranu, aby mu musela být poskytována ochrana podle obecné úpravy o nájmu v občanském zákoníku (včetně absolutní neplatnosti zakázaných ujednání). Pokud by se mělo jednat o situace, kdy bude např. člen přehlasován při rozhodování o stanovách obsahujících také práva a povinnosti spojená s užíváním družstevních bytů (ačkoli jde o výkon družstevní demokracie, kdy má každý člen jeden hlas), **má každý člen právo dovolat se neplatnosti takového rozhodnutí soudní cestou do 3 měsíců ode dne, kdy se o přijetí rozhodnutí dozvěděl. V případě, pokud by byla po členovi družstva vymáhána povinnost upravená stanovami, která by byla v rozporu se zákonem, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy má člen družstva zákonné právo proti uplatňování nároků družstva soudně s odkazem na neplatnost této části stanov i později. Ochrana je poskytována členovi družstva také při vyloučení přesně popsáním postupem v zákoně o obchodních korporacích, tj. nezbytností předchozí výstrahy a žalobou o platnosti rozhodnutí o vyloučení z družstva.** Podle současné úpravy nelze členovi bytového družstva dát výpověď z nájmu družstevního bytu, lze ho pouze vyloučit za neplnění si svých povinností, přičemž vyloučením zanikne současně nájem družstevního bytu.

Pro bytové družstvo tak platí zvláštní úprava ve vztahu k nájmu družstevního bytu podle zákona o obchodních korporacích, která výrazně odlišuje nájem družstevního bytu od komerčního nájmu bytu upraveného v občanském zákoníku, což vylučuje použití značné části ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu.

Pro bytové družstvo nelze použít ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu jako např. úpravu nájemného, úpravy a jiné změny bytu nebo domu, podnájem části bytu, sankce při neplacení, zvyšování nájemného, následky smrti, skončení nájmu atd. **Vše vychází ze skutečnosti, že se na pořízení bytu člen družstva finančně (ne zanedbatelně) podílel a má i z tohoto důvodu právo rozhodovat o podmínkách nájmu a fungování bytového družstva při správě jeho majetku (družstevního bytu).**

Proto záměr podřídít nájem družstevního bytu právní úpravě (komerčního) nájmu bytu v občanském zákoníku není opodstatněný, nevychází z žádné analýzy, a pouze by přinesla taková novelizace značné problémy v praxi, nepochybně včetně soudní praxe. Přitom poznatky ze současné právní úpravy nijak neodůvodňují takový koncepční zásah do družstevního bydlení.

K bodu 2

K §748 odstavec 1

Ustanovení tohoto odstavce v návrhu novely je nadbytečné, neboť pro celé soukromé právo platí zásady spravedlnosti a práva dle ustanovení §3 odst. 3 občanského zákoníku, proto ho navrhuje vypustit a nahradit navrhovaným zněním v poslaneckém návrhu.

Spravedlivé uspořádání mezi členem a bytovým družstvem, tak jak je upraveno v návrhu novely, by vedlo pouze k soudním sporům, neboť se jedná o subjektivní pocit. Je v zájmu bytových družstev i jeho členů, aby výše vypořádacího podílu byla zákonem upravena tak, aby

subjektivní pocity tato úprava vylučovala a nákladným soudním sporům předcházela. Nelze, aby úprava vypořádacího podílu kolidovala s exekucním a insolvenčním řízením.

K bodu 3

K §748 odstavec 2 písm. a)

Výpočet výše vypořádacího podílu je nutné stanovit co nejdříve jednoznačně na základě využití institutů již upravených zákonem. Novela používá institut „reálná hodnota družstevního podílu“, tento institut příslušný zákon k oceňování majetku nepoužívá a neupravuje. Zákon o oceňování majetku používá k ocenění majetku tzv. **cenu obvyklou**, kterou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Z tohoto důvodu je nutné i srozumitelné pro stanovení výše vypořádacího podílu vycházet z ceny obvyklé, upravené zákonem. Tak, jak je navrženo v tomto pozměňovacím návrhu.

V případě soudních sporů o vypořádací podíl by soud mohl vycházet také z toho, že by vycházel nejen z obvyklé ceny bytu („reálná hodnota družstevního podílu“), ale dikce navrhovaného znění by nepochybně vedla ke snaze, že by se soud opíral o podíl na reálné hodnotě veškerého majetku bytového družstva, jako by se jednalo o kapitálovou obchodní společnost, založenou za účelem podnikání a zisku z tohoto podnikání. V případě, pokud by byl vypořádací podíl vyšší než jeho obvyklá cena, došlo by k trvalé účetní ztrátě bytových družstev. Nelze považovat za spravedlivé, aby řádní členové družstva, kteří si plní své povinnosti, dopláceli na ty členy družstva, kteří závažným způsobem nebo opakovaně porušovali své členské povinnosti, pro které byli vyloučeni a měli by pak nárok na vypořádací podíl ve stejné výši jako na realitním trhu, a přitom by ostatní členové nesli náklady s jeho prodejem za „reálnou hodnotu“. Bytové družstvo jako nezisková organizace nemá právo ani prostředky, aby zhodnocovalo vklady podle kolísající ceny na realitním trhu. K vyloučení totiž dochází pouze tehdy, poruší-li člen hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu (převážně neplatič) nebo byl odsouzen pro trestný čin spáchaný na družstvu nebo jiných členech družstva. **Nelze připustit, aby ostatní členové družstva zůstali nenávratně poškozeni neplněním povinností vylučovaného člena.**

Právní úprava vypořádacího podílu musí zohlednit jak práva vylučovaného člena bytového družstva, tak práva ostatních členů bytového družstva a věřitelů.

Pokud by vypořádací podíl člena bytového družstva byl upraven tak, jak je stanoveno v novele, navrhuje toto ustanovení z novely vypustit a ponechat tak stávající úpravu vypořádacího podílu, a to do doby, než bude tato problematika důkladně zanalyzována, včetně ekonomických dopadů na členy bytových družstev.

K §748 odst. 2 písm. b)

Jedná se vypořádacího podíl, kdy dochází k zániku členství v bytovém družstvu prohlášením konkurzu na majetek člena, nebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena.

Pro tyto způsoby zániku členství v bytovém družstvu, spojeného s nájmem družstevního bytu se v pozměňovacím návrhu navrhuje výpočet vypořádacího podílu stanovit tak, že bude roven výši splněného členského vkladu, od něhož se odečtou náklady bytového družstva, které budou spojeny se zpeněžením družstevního podílu, tj. s činností, jejímž cílem bude přijetí nového člena – nájemce uvolněného družstevního bytu (např. prostřednictvím realitní kanceláře, apod., pokud bude obtížné člena získat).

K bodu 4

K §748 odst. 3

Záměrem pozměňovacího návrhu k §748 odst. 3 je upravit znění tak, aby bylo na jisto postaveno, že v případě, pokud nemá člen bytového družstva uzavřenu s bytovým družstvem smlouvu o nájmu, to znamená, že nesložil další členský vklad na družstevní podíl (byt), bude mu vyplacen pouze členský vklad ve výši, který splnil.

K bodu 5

K §748 odst. 4

V pozměňovacím návrhu se zařazuje nový odst. 4 z těchto důvodů:

Obecná možnost započtení splatných pohledávek bývalého člena, vzniklých za trvání i po zániku členství na vyplacení vypořádacího podílu, není dostatečná. Například, pokud bude zahájena na majetek člena bytového družstva dražba, či výkon rozhodnutí exekucí, započtení by nebylo již možné a družstvo by provádělo zpeněžení družstevního podílu na své náklady ve prospěch ostatních věřitelů, kteří mají při rozvrhu výtěžku zpeněžení přednost. Obdobné by to bylo, pokud by členství v bytovém družstvu skončilo schválením oddlužení zpeněžením majetku. Novela není provázána s předpisy insolvenčního práva, takže bytové družstvo by zpeněžovalo majetek ve prospěch ostatních věřitelů na úkor členů bytového družstva. **Zde je nutno uvést, že vylučování členové jsou většinou dlouhodobí neplatiči, nebo trestně stíhané osoby, jiné důvody vyloučení jsou prakticky nemožné a soudně nevyhmatelné.**

Představa, že v případě, pokud členství v bytovém družstvu zanikne způsobem uvedeným v §610 písm. j), kdy se exekutorovi nepodaří prodat družstevní podíl ani v opakované dražbě, že se to podaří bytovému družstvu, je skutečně nereálná (jedná se například o bytová družstva na severu Čech).

K bodu 6

K §749 odst. 1

Počátek běhu lhůty k vyplacení vypořádacího podílu musí být kromě vyklizení bytu vázán i na pravomocné skončení soudního řízení o určení platnosti vyloučení člena z bytového družstva, a to tím dnem, který nastává později, do této doby nemůže bytové družstvo novému zájemci byt nabízet. K vypuštění této úpravy v novele pravděpodobně došlo omylem, a i lhůta k výplatě vypořádacího podílu (6měsíců), která je stanovena v novele, je velmi krátká, proto je nutné ji prodloužit alespoň na 1 rok.