

ÚSTAV PRÁVA A PRÁVNÍ VĚDY

Institutio iuris et iurisprudentiae

Zapsaný jako vědecká instituce v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném
Městským soudem v Praze v oddíle O 358, IČ: 27200248

Stanovisko Ústavu práva a právní vědy

MK/upav_prk_/2007/15

Stanovisko k stanovením poplatků družstvy

I. Východisko stanoviska

Ústav práva a právní vědy obdržel dne 28.8.2007 žádost o stanovisko, zda-li bytové družstvo je oprávněno požadovat poplatky při převodu bytových jednotek do vlastnictví. Problematika je to diskutovaná neboť některá bytová družstva různé poplatky vybírají a jiná družstva nikoli.

II. Právní úprava

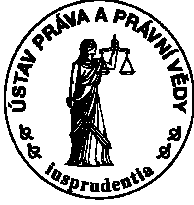
Obecná právní úprava družstev, včetně tzv. bytových družstev, je obsažena v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, (dále jen „Obchodní zákoník“ či „ObchZ“). Speciálním zákonem upravující většinu problematiky ve vztahu k bytovým jednotkám je Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), v účinném znění. V zákoně o vlastnictví bytů je v ust. § 2 písm. b) též definice bytu jako místnosti nebo souboru místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

III. Bezplatné a úplatné převody bytových jednotek ve vlastnictví družstev

V ust. § 24 zákona o vlastnictví bytů je vymezena podmínka, při které převody bytů, garáží a ateliérů v budovách ve vlastnictví či spoluvlastnictví (bez zákonného stanovení minimálního rozsahu podílu na vlastnictví) družstva (nemusí být jen tzv. bytové) jsou *ex lege* bezúplatné.

Prvním předpokladem je, že se jedná o převod do vlastnictví členům družstva, fyzickým osobám, jimž nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu v družstvu popř. splacení jejich právními předchůdci (např. vstupem do práv a povinností při dědictví).

Druhým předpokladem, který musí být splněn *současně*, je skutečnost, že je převáděna nemovitost, na jejíž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů. Těmi jsou např. vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České socialistické republiky, Ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a



ÚSTAV PRÁVA A PRÁVNÍ VĚDY

Institutio iuris et iurisprudentiae

Zapsaný jako vědecká instituce v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze v oddíle O 358, IČ: 27200248

předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictvím, ve znění vyhlášek č. 74/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

Druhý předpoklad je splněn i tehdy, pokud se jedná o převod nemovitostí shora uvedených, které ke dni účinnosti zákona o vlastnictví bytů, jsou ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva a fyzickým osobám-nájemníkům, vznikl nájemní vztah *na základě zákona*.

Tyto převody jsou prováděny *bezúplatně*, tj. není možné, aby družstvo za ně vybíralo administrativní poplatek ani kompenzaci za hodnotu převáděné nemovitosti tj. *kvazi-kupní cenu*. Jediný případ, kdy je převodce oprávněn zpoplatnit převod je stanoven v odst. 5, a to za situace, kdy družstvo je vázáno *nesplaceným úvěrem*, tak v poměrné části je družstvo oprávněno do smlouvy o převodu stanovit povinnost nabyvatele uhradit příslušnou částku úvěru.

IV. Poplatek za převod

Při užití výkladového *pravidla a contrario* k ust. § 24 zákona o vlastnictví bytů společně s ústavním pravidlem, že v oblasti soukromého práva je dovoleno vše, co není zakázáno, je zřejmé, že v ostatních případech, než shora uvedených, **může převádějící družstvo stanovit poplatek za převod či přechod vlastnického práva.**

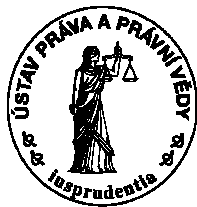
Poplatek může být v zásadě *dvojitého charakteru*. Jednak (i) *administrativní částka* kryjící náklady spjaté s agendou převodu vlastnického práva tj. např. smlouva o převodu bytové jednotky, daňové přiznání daně z převodu nemovitostí, znalecký posudek atp.. Tento typ poplatků nelze stanovit libovolně a jeho stanovení z hlediska pravomoci, působnosti a formy musí odpovídat stanovám družstva.

Druhým typem poplatku je případně v podstatě „*kupní cena*“ *bytové jednotky* vyjadřující hodnotu převáděné nemovitosti. Tato cena však může být velmi modifikována nastavením práv a povinností vyplývajících z členského podílu v družstvu a zejména výše vkladu člena družstva.

V. Zvláštní výhrada

Vhodné je upozornit na jiný často diskutovaný aspekt družstevnictví, který je však mnohdy zaměňován se shora popsaným převodem vlastnictví k bytovým jednotkám resp. vymezeným nemovitostem.

Jedná se o převod či přechod členských práv a povinností k družstevnímu podílu. Převod či přechod **nepředstavuje** bez dalšího změnu vlastnického práva, nejčastěji k bytové jednotce, kterou člen družstva užívá v nájemním vztahu. Pouze představuje naplnění předpokladu pro budoucí zcizení vlastnického práva k bytové jednotce směrem k členům družstva. Na převod práv a povinností k členskému podílu v družstvu je *zákonný nárok*, a tak **družstvo nemůže zpoplatňovat realizaci právního nároku jeho člena.**



ÚSTAV PRÁVA A PRÁVNÍ VĚDY

Institio iuris et iurisprudentiae

Zapsaný jako vědecká instituce v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném
Městským soudem v Praze v oddíle O 358, IČ: 27200248

VI. Závěr o poplatcích družstev při převodu bytových jednotek

I. Družstvo je oprávněno stanovit poplatek za převod či přechod nemovitostí z vlastnictví družstva do vlastnictví třetích osob. Předpokladem pro to, aby byl takový postup *secundum legem*, je nenaplnění negativního vymezení situací, při kterých poplatek stanovit nelze. Jinými slovy, převod je povinně bezúplatný toliko u nemovitostí, na které byla čerpána *dotace, úvěr či jiná forma finanční pomoci* (viz v ust. § 24 zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.). I v těchto případech však lze požadovat *určitou úhradu* po nabyvateli, a to konkrétně úhradu příslušné části úvěru, který družstvo na nemovitost čerpalo a splácí.

II. V ostatních případech je příslušný orgán družstva (s pravomocí a působností dle stanov) oprávněn stanovit poplatek administrativního charakteru nebo obdobu kupní ceny, která bude sloužit pro úhradu hodnoty převáděné nemovitosti. Nepřehlédnutelným hlediskem však budou *dobré mravy*, kterými lze poměřovat požadavky družstva.

V Praze dne 28.8.2007

Zpracoval:

Mgr. Martin Kašpar

Lektoroval:

JUDr. Luděk Lisse, Ph.D.

gramatická korektura

Karolína Mudrová

© UPAV 2007