

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Filip Rebeka

Bytové družstvo jako strana smlouvy o úvěru

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Petr Liška, LL.M., Ph.D.

Katedra: Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 05. 06. 2024

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 204 923 znaků včetně mezer.

Filip Rebeka
diplomant

V Praze dne 05. 06. 2024

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych tímto poděkoval panu doc. JUDr. Petru Liškovi, LL.M., Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce jakož i vstřícný přístup a cenné rady při jejím zpracování.

OBSAH

ÚVOD	1
1. ZÁKLADY BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ	4
1.1 VÝVOJ BYTOVÝCH DRUŽSTEV U NÁS	4
1.1.1 DO ROKU 1958	4
1.1.2 MEZI LETY 1959 A 1989	6
1.1.3 PO ROCE 1989	7
1.2 ZÁSADY DRUŽSTEVNICTVÍ	8
2. BYTOVÉ DRUŽSTVO V POJETÍ ZOK	12
2.1 ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S BYTOVÝM DRUŽSTVEM	12
2.1.1 DRUŽSTEVNÍ PODÍL	12
2.1.2 DRUŽSTEVNÍ BYT	16
2.1.3 DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD	19
2.2 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	21
2.2.1 VLASTNÍ KAPITÁL	22
2.2.2 CIZÍ ZDROJE	23
2.2.3 K ZÁKONU O PODPOŘE VÝSTAVBY DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ	25
3. FINANCOVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PROSTŘEDNICTVÍM ÚVĚRU	27
3.1 POJEM ÚVĚRU	27
3.2 POVINNÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O ÚVĚRU	28
3.2.1 POVINNOSTI ÚVĚRUJÍCÍHO	28
3.2.2 POVINNOSTI ÚVĚROVANÉHO	30
3.2.3 FORMA SMLOUVY O ÚVĚRU	31
3.3 SROVNÁNÍ SE ZÁPŮJČKOU	32
3.4 DALŠÍ OBVYKLÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O ÚVĚRU	35
4. PODMÍNKY ČERPÁNÍ	38
4.1 ROLE A VÝZNAM PODMÍNEK ČERPÁNÍ	38
4.2 ÚLOHA STANOV BYTOVÉHO DRUŽSTVA PRO ÚVĚRUJÍCÍHO	41
4.2.1 PODMÍNKY ČLENSTVÍ	42
4.2.2 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA	44
4.2.3 VLIV ÚVĚRUJÍCÍHO NA ČINNOST DRUŽSTVA	46
5. SPLÁCENÍ ÚVĚRU	51
5.1 ZPŮSOBY SPLÁCENÍ ÚVĚRU	51
5.2 DRUŽSTEVNÍ NÁJEMNÉ JAKO KLÍČOVÝ ZDROJ PRO SPLÁCENÍ	53
5.2.1 VĚCNÝ ROZSAH NÁKLADŮ PRO NÁJEMNÉ	53
5.2.2 DALŠÍ OTÁZKY SPOJENÉ S NÁJEMNÝM	56
6. DALŠÍ POVINNOSTI A PROHLÁŠENÍ ÚVĚROVANÉHO	59
6.1 ÚLOHA PROHLÁŠENÍ	59
6.2 DALŠÍ POVINNOSTI ÚVĚROVANÉHO A ZESPLATNĚNÍ ÚVĚRU	61
6.3 RIZIKA SPOJENÁ S VYPOŘÁDACÍM PODÍLEM ČLENA – NÁJEMCE	63
6.3.1 VÝVOJ PRÁVNÍHO POJETÍ OD ROKU 2014	63
6.3.2 MOŽNÁ ŘEŠENÍ	66
7. SPECIFIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV SPOJENÁ SE ZAJIŠTĚNÍM	69
7.1 ZATÍŽENÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU	72
7.2 ZATÍŽENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	77
ZÁVĚR	82
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	84
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	85
PŘÍLOHA č. 1	94
ABSTRAKT	97
KLÍČOVÁ SLOVA:	97
ABSTRACT	98
KEYWORDS:	98

ÚVOD

Kontext práce

Bytová družstva jsou zvláštním typem obchodní korporace, jejichž účelem je, jak už název napovídá, zajišťovat bytové potřeby svých členů. Zákon jim přitom jasně předepisuje, že tak musí činit na neziskovém základě a donedávna ani neumožňoval vyplatit podíl na zisku jeho členům. Vzhledem k tomu, jak vyplývá z široké řady výzkumů¹, že vlastnické bydlení je v České republice jedno z nejnedostupnějších v poměru k příjmům v rámci celé Evropy, dalo by se předpokládat, že se bude významně dařit právě bytovým družstvům, které budují bydlení bez vytváření zisku a poskytují svým členům v rámci nájemního vztahu a vzájemného uspořádání velmi podobnou jistotu jako vlastnické bydlení se vztahy společenství vlastníků jednotek.

Přesto, jak plyne z dat Českého statistického úřadu², podíl družstevních bytů na celém českém bytovém fondu klesl mezi lety 2013 a 2023 téměř na polovinu na 5,8 %. Jak říká titul českého překladu knihy slavného amerického ekonoma Miltona Friedmana: „*Za vším hledej peníze.*“ Nová výstavba v rámci družstevního sektoru není téměř veřejně podporována a bytová družstva se proto musejí pro finance obracet prakticky výhradně na své členy nebo banky s žádostí o úvěr. Je přitom logickým závěrem, že převládá širší společenský zájem o to, aby byla struktura bytového fondu co nejvíce diferencována a díky tomu mohla poskytovat co nejstabilnější prostředí. Bez možnosti efektivního financování družstevního sektoru, ale lze jen předpokládat, že bude dále pokračovat jeho nastíněný úpadek.

Právě proto si autor zvolil za téma svého výzkumu bytové družstvo v pozici úvěrovaného ve smlouvě o úvěru. Autor si uvedené téma výzkumu vybral nejen proto, že je relativně vědecky neprobádané a dotýká se společensky aktuální oblasti, ale také protože získal v oblasti výzkumu vedle teoretických znalostí i řadu praktických zkušeností díky působení v mezinárodně aktivní úvěrové instituci.

¹ Kupříkladu LINHART, Miroslav, HÁNA, Petr, LEŠKO, Jakub, MACHULA, Lukáš, MAREK, David. *Property Index. Overview of European Residential Markets*. Online. Deloitte, srpen 2023. Dostupné z <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2023.pdf>. [citováno 2024-04-24].

² Srovnání veřejně dostupných dat Českého statistického úřadu o domácnostech mezi lety 2013 (tabulka 15) a 2023 (tabulka 16) v rámci dlouhodobého výzkumu *Příjmy a životní podmínky domácností*. Online. Dostupné z <https://www.czso.cz/cso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-x6dl59cm5z>. [citováno 2024-04-24].

Struktura práce

Diplomová práce je strukturována do celkem sedmi kapitol s vlastními podkapitolami a jejich případnými dílčími částmi. První dvě kapitoly práce se věnují základním východiskům bytových družstev resp. bytového družstevnictví jako takového, čímž slouží jednak pro doplnění a rozšíření obecného kontextu a významu této práce a jednak pro vymezení stěžejních družstevních právních pojmů, které jsou i v rámci úvěrového financování klíčové a jež jsou autorem dále používány napříč celou diplomovou prací. Na konci druhé kapitoly je pak prostor věnován také rozboru obecných variant financování bytového družstva se zvláštním důrazem na financování prostřednictvím veřejné podpory v České republice.

Ve třetí kapitole práce se autor zaměřuje izolovaně na smlouvu o úvěru jako zvláštní smluvní typ dle občanského zákoníku, a to jak v otázce její definice a jejích povinných náležitostí, tak zejména obvyklých náležitostí a jejího srovnání s jí nejpodobnějším smluvním typem – zápůjčkou.

V následujících čtyřech kapitolách se autor práce věnuje podrobnému zkoumání problémů a překážek, jež platné právo klade bytovým družstvům ve financování na základě úvěrové smlouvy a kterým musí být ze strany úvěrujícího – zpravidla banky i úvěrovaného – bytového družstva věnována zvláštní pozornost v kontextu úpravy jednotlivých standardních resp. již také částečně standardizovaných částí úvěrové smlouvy. Přitom autor vychází nejen z právních předpisů a aplikovatelné judikatury českých soudů, ale také tuzemské i zahraniční odborné literatury týkající se specificky podnikatelských úvěrů. Na jejich základě společně s širokou literaturou týkající se družstevnictví pak autor v těchto kapitolách přichází s vlastní analýzou, hodnoceními a závěry včetně úvah *de lege ferenda*.

Čtvrtá kapitola se proto zabývá otázkami spojenými s podmínkami čerpání úvěru se zvláštním důrazem na stanovy bytového družstva, kapitola pátá problematikou spojenou se splácením úvěru, jež je realizováno zejména skrze institut družstevního nájemného, a kapitola šestá je věnována dalším rizikům vznikajícím za trvání úvěrového vztahu se zaměřením na riziko plynoucí z právní úpravy vypořádacího podílu člena družstva. V poslední sedmé kapitole pak autor analyzuje problémy zajištění pohledávky z úvěru poskytnutého bytovému družstvu a především pak zvláštní zákonná omezení, jež musí být účastníky úvěrového i zajišťovacího vztahu respektována, jsou-li předmětem zajištění družstevní byt nebo družstevní podíl.

Cíle práce a metody výzkumu

Jak již bylo nastíněno, autor si v této práci neklade za cíl poskytnout souhrnný popis týkající se jednotlivě bytových družstev a smlouvy o úvěru v současné platné právní úpravě i právní praxi, ale toliko na základě smlouvy o úvěru jako institutu představujícího klíčový zdroj financování bytových družstev v České republice zkoumat vybrané aspekty jejich právní úpravy a praxe ve vzájemném kontextu. Na deskriptivní metodou postaveném základě těchto institutů chce autor za pomoci metody analytické a syntetické v této práci přiblížit možné slabiny a nedokonalosti kogentní i dispozitivní právní úpravy a nastínit možná vlastní řešení eliminující nebo zmírňující nepříznivé dopady těchto nedostatků. Mezi další v této práci použité metody vědeckého výzkumu pak bude v určitém rozsahu patřit také metoda komparativní srovnávající úpravu družstev a neziskového bydlení se zeměmi germanofonními a úpravu smlouvy o úvěru s právem anglickým. Součástí vědecké práce bude tvořit také metoda logicko-teleologická především v případě zamyšlení autora nad mezerami v zákoně nebo při výkladu nejasně používaných právních pojmů.

Autor si v rámci diplomové práce současně klade za cíl vyvrátit či potvrdit své následující hypotézy týkající se zvoleného tématu:

- a) Jednou z příčin stagnujícího či negativního vývoje bytového družstevnictví je nedostatek dispozitivnosti v právní úpravě vztahů mezi družstvem a jeho členem;
- b) Jednou z příčin stagnujícího či negativního vývoje bytového družstevnictví je jeho nejasná či nesrozumitelná právní úprava zejména s ohledem na rozdíly v interpretaci při využití jazykové metody a ostatních výkladových metod;
- c) Právní úprava nájemného v bytovém družstvu v rámci i mimo kontext tzv. „anuit“ neposkytuje dostatečnou jistotu věřitelům, bytovému družstvu, ani jeho členům;
- d) Právní úprava vypořádacího podílu člena – nájemce má bez legitimního opodstatnění významné negativní dopady na hospodaření bytových družstev a tím přeneseně *a priori* i na jeho financování.

Tato diplomová práce vychází ze stavu právních předpisů a poznatků právní vědy ke dni 05.06.2024.

1. ZÁKLADY BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ

Aby bylo možné zkoumat smlouvu o úvěru, v níž bytové družstvo vystupuje jako úvěrovaný, a vyvrátit či potvrdit shora uvedené hypotézy, je nutné nejprve správně pochopit základní východiska a principy bytového družstevnictví jako takového. Z tohoto důvodu se v této kapitole autor v krátkosti a nevyčerpávajícím způsobem zaměří na přiblížení jak jeho historického vývoje v České republice, tak klíčových univerzálních zásad, které napomáhají při výkladu norem týkajících se družstev.

1.1 VÝVOJ BYTOVÝCH DRUŽSTEV U NÁS

1.1.1 DO ROKU 1958

Myšlenka společně zajišťovaného a spravovaného bydlení je s družstevnictvím spjata od jeho úplného počátku. Už „otec družstevního hnutí“, jak je někdy také označován velšský podnikatel přelomu 18. a 19. století Robert Owen, ve svých společenských teoriích, v nichž čerpal z negativních dopadů průmyslové revoluce a které se staly základem družstevnictví, předpokládal založení uzavřených organizací dělníků, které by si nejprve díky vkladům členů zajistily půdu a bydlení a až na tomto základě pak za vzájemné spolupráce komunitně podnikaly³. Za první skutečné významné družstvo je nejčastěji považováno *Rochdalské družstvo poctivých průkopníků*⁴, které bylo založeno v roce 1844, a i to do svého programu adaptovalo jako jeden z cílů právě vybudování bytových domů ke zlepšení bytové situace svých členů⁵.

Pozadu v těchto otázkách nezůstávalo ani Rakousko-Uhersko, kde bytová družstva nejprve vznikala dle obecného císařského patentu č. 253/1852 ř. z., o spolcích. Nedlouho poté již však vznikala zvláště na základě zákona č. 70/1873 ř. z., o společenstvech pro napomáhání živnosti a hospodářství, který byl na našem území platný v novelizovaných zněních až do konce roku 1954⁶. Tehdejší zákonodárce se jejich činností, jež již tehdy spočívala také

³ ZEULI, Kimberly, CROPP, Robert. *Cooperatives: Principles and practices in the 21st century*. Online. Madison: University of Wisconsin, 2004. Dostupné <https://learningstore.extension.wisc.edu/products/cooperatives-principles-and-practices-in-the-21st-century-p189>. s. 6. [citováno 2024-04-24]

⁴ *Rochdale Society of Equitable Pioneers*.

⁵ HELEŠIC, František. *Základy teorie evropského a českého družstevního práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. Beckova edice právo. ISBN 978-80-7400-129-1, s. 5.

⁶ DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-551-8, s. 5.

v poskytování bydlení dělnictvu na tzv. neziskovém principu, snažil podpořit, a to jak prostřednictvím daňových úlev zaměřených na nové sociální bydlení⁷, tak také přímou finanční pomocí⁸ skrze úvěry a ručení poskytované zvláště zřízenými státem financovanými fondy jako byl fond pro zřizování obydlí státních úředníků, fond pro zřizování obydlí solivarních dělníků, či fond pro péči bytovou. Smyslem těchto fondů měla být právě pomoc stavebním a bytovým společenstvím překlenout jejich slabší postavení na tehdejší kapitálovém trhu v době, kdy byla s rychle postupující průmyslovou revolucí a urbanizací nutná rapidní bytová výstavba. I díky tomu, že po roce 1918 vlády Československé republiky v této pomoci bytovým družstvům pokračovaly, jich působilo na našem území v meziválečném období až na dva tisíce⁹.

Na vývoji bytového družstevnictví u nás se však významně negativně podepsala druhá světová válka i pozdější převzetí moci Komunistickou stranou Československa. Zničený nebo jinak válkou poznamenaný bytový fond se v poválečném období totiž dočkal postupného převzetí kontroly ze strany státu. K tomu došlo částečně přímo například skrze zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, který sice ve svém § 6 do určité míry respektoval zvláštní postavení družstev oproti vlastnictví jiných osob a jejich samosprávu, ale do velké míry k převzetí přesto muselo dojít kvůli finanční neudržitelnosti družstevního bydlení za státem regulovaných absurdních podmínek. Primárním východiskem nového režimu totiž bylo, že stát zajistí každému přiměřené bydlení bez ohledu na ekonomickou stránku věci¹⁰ nebo to, kdo má bydlení poskytnout. Přestože družstva měla vycházet z principu nákladového nájmu, mohla členům v této době účtovat jen ještě nižší meziválečné nájemné. Později pak došlo k nedobrovolnému slučování bytových družstev či zestátnění majetku jiných právních entit zajišťujících bydlení na základě § 4 zákona č. 110/1950 Sb., o organizaci bytového majetku a Fondu bytového hospodářství, kvůli čemuž postupně klesl počet bytových družstev na počátku roku 1959 na pouhých 90¹¹.

⁷ Například na základě zákona č. 37/1892 Říšské sbírky zákonů, o výhodách pro nové stavby s byty dělnickými – sociální aspekt spočíval jak v regulaci velikosti bytu, tak výše nájemného.

⁸ Například na základě zákonů č. 285/1907 a č. 242/1910 Říšské sbírky zákonů dostupné online: <https://is.muni.cz/do/1499/el/estud/praf/ps09/dlibrary/web/rs.html>.

⁹ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 3.

¹⁰ Tamtéž, s. 4.

¹¹ ČÁP, Zdeněk In: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 20.

Družstva samotná byla na konci tohoto období podřízena společné Ústřední radě družstev, která měla mimo jiné pravomoc odvolávat a jmenovat členy všech orgánů družstev nebo jejímu souhlasu podléhalo zřízení jakéhokoliv nového družstva¹². Stanovy družstev musely současně být přizpůsobeny vydanému jednotnému vzoru. Souhrnem těchto opatření se tedy bytová družstva – formálně již sjednocená jako tzv. „lidová bytová družstva“ – již naprosto odchytila od svého původního pojetí. Jejich činnost se stala prakticky výhradně správcovskou a obsah členství se materiálně rovnal běžnému nájmu¹³. Úplnému kolapsu bytového družstevnictví zabránily snad jen vyrovnávací finanční příspěvky, které jim byly od druhé poloviny roku 1954 poskytovány státem v částce rozdílu mezi nezbytnými náklady na jejich provoz a jejich ročními výnosy.

1.1.2 MEZI LETY 1959 A 1989

Rok 1959 byl ovšem pro rozvoj bytového družstevnictví Československa naprosto zásadní. Bytová výstavba na konci 50. let byla zajišťována v praxi již výhradně státem, což se ale začalo ukazovat jako neudržitelné. I samotné ÚV KSČ přiznávalo tuto situaci, když ve svém usnesení z XI. sjezdu konaného v červnu 1959 uvádělo: *„Proto i současný stav bytového fondu...neuspokojuje naše potřeby ani co do množství, ani co do kvality. Neuspokojivá je péče o údržbu, správy a modernizace bytů. Důsledky nedostatečné péče o bytový fond jsme nepřekonali a stav a vzhled starších domů není příznivý.“*¹⁴ K řešení těchto problémů byla povolána právě bytová družstva, které se státní daňovou, dotační i garančně úvěrovou pomocí a za zapojení svépomoci svých členů měla významně snížit náklady státu na výstavbu, neboť až 40 % nákladů výstavby bylo přenesena na členy družstva prostřednictvím jejich majetkové účasti a následně také do nájmu zahrnutých splátkách úvěru poskytnutého Státní bankou československou. Proto byl také přijat nový zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, který vedle stávajících LBD zřizoval zvláštní formu tzv. stavebních bytových družstev.

¹² Na základě § 5 odst. 3 písm. b) a § 13 zákona č. 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev

¹³ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 5.

¹⁴ Ústřední výbor KSČ (1959). *Usnesení ústředního výboru Komunistické strany Československa k řešení bytového problému v ČSR do roku 1970*. Rudé právo, roč. 1959, č. 3. ISSN 0032-6569. s. 3-4. Dostupné také online z <https://archiv.ucl.cas.cz/index.php?path=RudePravo/1959/3/8>.

Ambiciózním cílem těchto opatření pak bylo vybudování až 1,2 milionu bytů v průběhu pouhých 10 let¹⁵. Přestože se tato meta ukázala nedosažitelná, bytové družstevnictví se skutečně stalo předním tahounem bytové výstavby v Československu, když mezi lety 1966 až 1970 tvořilo až 56 % celkové nové bytové výstavby¹⁶. Postupně tak u nás působilo vedle 62 LBD také až 2 466 SBD¹⁷. Celkově pak až do konce státní podpory této tzv. družstevní komplexní bytové výstavby u nás vzniklo necelých 780 tisíc družstevních bytů.

1.1.3 PO ROCE 1989

Na toto z pohledu bytového družstevnictví úspěšné období navazoval jeho pravý opak. Podle ObchZ mohly nově začít vznikat vedle SBD a LBD již také bytová družstva bez přívlastku. Zákonodárce přitom při definování bytového družstva zvolil v § 221 ObchZ materiální pojetí, dle kterého bylo bytovým družstvem každé družstvo, které jakkoliv zajišťuje bytové potřeby svých členů. Na rozdíl od jeho dnešního formálního pojetí v ZOK nemělo tedy družstvo stanovený výhradní účel, omezení v činnosti, zvláštní firemní povinnost či zákaz jeho změny na jiné než bytové družstvo. Úpravě bytového družstva byly v ObchZ věnována pouhá tři ustanovení představovaná §§ 230, 232 a 239 ObchZ. Vedle toho byla práva členů družstva spojená s nájmem nadále upravena v OZ1964. Pro tuto strohost musely hrát důležitou roli zejména stanovy družstva, které měly za úkol vhodně reflektovat veškerá jeho specifika. Tato nová bytová družstva zpočátku vznikala zejména v souvislosti s privatizací obecních bytových fondů, když obce raději volily možnost privatizovat celý bytový dům jednomu konkrétnímu subjektu, jehož členy byly většinou nájemci určeného obecního domu, než zvlášť jednotlivým osobám¹⁸. Toto řešení umožňovalo nejen snížit administrativní náklady na straně obcí, ale také v souhrnu snížit náklady na pořízení domu na straně členů.

¹⁵ HOLEČKOVÁ, Marta. *Páteř státní bytové politiky. O družstevním bydlení v socialistickém Československu.* Online. A2larm.cz. Praha: Deník Alarm, z.ú, 28.12.2021. Dostupné z <https://a2larm.cz/2021/12/pater-statni-bytove-politiky-o-druzstevnim-bydleni-v-socialistickem-ceskoslovensku/>. [citováno 2024-04-24].

¹⁶ Tamtéž, s. 18.

¹⁷ ČÁP, Zdeněk In: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 20.

¹⁸ DVORÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 27.

Na činnost nadále fungujících SBD a LBD měl zásadní vliv zákon o transformaci bytových družstev a §§ 23 až 28 později přijatého bytového zákona, které měly vedle sjednocení jejich úpravy a zajištění přizpůsobení jejich stanov požadavkům ObchZ také společně za cíl převést co největší část bytového fondu těchto typů družstev do vlastnictví jeho členů¹⁹. Tento krok zapříčinil zásadní úbytek dříve vybudovaného družstevního bytového fondu, dle některých zdrojů činící snížení až 70 %²⁰. I z tohoto důvodu se zvláštnostem SBD a LBD v rámci nové výstavby a úvěrového financování autor nebude blíže věnovat a zaměří se výhradně na úpravu zmíněných nových bytových družstev založených dle ObchZ nebo ZOK.

1.2 ZÁSADY DRUŽSTEVNICTVÍ

Druhým důležitým aspektem ovlivňujícím postavení bytových družstev vedle jejich platné úpravy jsou univerzální principy jejich fungování. Zatímco některé z nich vycházejí už z původních prvních myšlenek zakladatelů celého hnutí, jiné se vyvinuly až s jejich pozdější činností a posuny ve společnosti. Jejich význam je ale bez ohledu na to naprosto zásadní a bezpochyby překračuje jen náš národní prostor. Ostatně už v roce 1937 byly Mezinárodním družstevním sdružením tyto zásady poprvé nezávazně kodifikovány a jen s dílčími změnami zůstávají platná dodnes²¹. Význam zásad dokládá i skutečnost, že byla v roce 2002 přímo převzata v doporučujícím usnesení Mezinárodní konference práce²². Společně mají sloužit nejen družstvům pro jejich činnost, ale zejména by měly být respektovány a reflektovány jednotlivými národními zákonodárci, stejně tak jako orgány interpretujícími a aplikujícími právo ve vztahu k družstvům. O žádné družstevní zásadě samozřejmě neplatí, že by byla absolutní, a proto je v rukou těchto subjektů ponecháno, aby byly upraveny ve vhodných poměrech a vzájemných vztazích reflektujících místní specifika. K družstevním zásadám se po výše nastíněné historii, která je v období komunismu silně popírala, vrátil i současný zákonodárce²³. Objevují se ostatně i v odůvodněních soudních

¹⁹ Tamtéž, s. 134.

²⁰ Tamtéž, s. 155.

²¹ HELEŠIC, František. *Základy teorie evropského a českého družstevního práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. Beckova edice právo. ISBN 978-80-7400-129-1, s. 60.

²² Doporučení Mezinárodní organizace práce č. 193/2002 přijaté na 90. zasedání Mezinárodní organizace práce konaném dne 20.06.2002. Dostupné také online z https://webapps.ilo.org/dyn/normlex/en/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_ILO_code:R193 [citováno 2024-04-24].

²³ Důvodová zpráva k návrhu ZOK zmiňuje řadu družstevních zásad třeba při odůvodnění § 561 a § 672 ZOK.

rozhodnutí²⁴ a lze o nich tak nezpochybnitelně tvrdit, že tvoří součást úpravy družstev. Níže tedy autor ve stručnosti přiblíží některé z těchto zásad, jež mají dle jeho názoru relevantní dopady pro vztah založený úvěrovou smlouvu a s nimiž pak bude dále pracovat v následujících kapitolách.

Zřejmě nejčastěji zmiňovanými zásadami jsou dobrovolnost a otevřenost členství. Dobrovolnost členství znamená, že účast musí zásadně vznikat vlastním jednáním zájemce o připojení se, ke kterému by neměl být přímo ani jinak nucen. Tento princip představuje přeneseně závazek státu nepodmiňovat například výkon občanských práv členstvím v družstvu nebo nezvýhodňovat ty, jež jsou členy družstva, proti nečlenům například v oblasti daňového či dotačního práva²⁵. Pro členství přitom mohou být ze strany družstva stanovena objektivní pravidla, kdo se členem může stát. Ta by však měla být zásadně odvozena čistě z jeho účelu nebo předmětu činnosti a nesmí být bez oprávněného cíle založena na diskriminačních důvodech nebo by neměla tvořit nedůvodné a nepřiměřené překážky pro zájemce o členství. Takto určené podmínky členství, by měly být splněny nejen zakladateli družstva, či zájemci při podání přihlášky, ale po celou dobu trvání členství. Stejně jako lze do družstva vstoupit, musí být současně členovi umožněno bez sankcí za trvání družstva při uměle neomezovaných a spravedlivých podmínkách své členství z vlastní vůle ukončit.

Dalším důležitým principem, který se promítá řadou způsobů, je zásada družstevní demokracie. Ta jednak říká, že každý člen má právo se přímo podílet na správě záležitostí družstva skrze účast a hlasování na členské schůzi a jednak, že má a musí mít právo být volen do jeho orgánů. Ani jedno z těchto práv nelze s výjimkou zákonem stanovených důvodů v konkrétních případech²⁶ od členství oddělit, či ho omezit. Aktivní volební právo vychází z pravidla „jeden člen – jeden hlas“²⁷, které musí zásadně platit u rozhodování o klíčových otázkách družstva jako je jeho existence nebo významné majetkové dispozice družstva, ale v ostatních otázkách může být jednotlivým členům v přiměřeném rozsahu přiznán různý

²⁴ Srov. například usnesení NS ČR ze dne 02.12.2021, sp. zn. 27 Cdo 1268/2020, nebo usnesení NS ČR ze dne 24.10.2013, sp. zn. 29 Cdo 1553/2012.

²⁵ HELEŠIC, František. *Základy teorie evropského a českého družstevního práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. Beckova edice právo. ISBN 978-80-7400-129-1, s. 64.

²⁶ Například dle § 660 ZOK.

²⁷ International Co-operative Alliance. *Guidance Notes to the Co-operative Principles*. 2015. Dostupné online z <https://ica.coop/sites/default/files/2021-11/ICA%20Guidance%20Notes%20EN.pdf>. s. 16. [citováno 2024-04-24].

počet hlasů na základě objektivních a legitimních kritérií nepopírajících tuto zásadu. Pasivní volební právo pak lze nazírat různě, ale v české právní úpravě se projevuje zejména tak, že kogentní podmínkou zvolení do obligatorních i fakultativních orgánů družstva zřízených stanovami je členství v družstvu²⁸. Mezi projevy družstevní demokracie patří i povinnost člena podřídit se přijatým usnesením orgánů družstva, ale současně na druhé straně právo člena kontrolovat jeho orgány a být za tímto účelem v zákonem stanovené míře informován o jejich činnosti. Mezi aspekty družstevní demokracie se pak řadí i vzájemná rovnost členů (respektive i uchazečů o členství²⁹), mezi kterými nesmí být ze strany družstva a jeho orgánů ve stejných situacích činěny nedůvodné rozdíly.

Zajímavá a historicky nejmladší je zásada družstevní autonomie a nezávislosti. Ta vychází z původní rochdaleké zásady, že na majetkovou účast člena má být družstev vyplácen jen omezený a nejlépe minimální nebo žádný úrok, která měla za cíl vyloučit tzv. spekulativní členy³⁰. V její současné formulaci má však za cíl již obecněji chránit zvláštní charakter družstva jako organizace zaměřené na poskytování služeb svým členům demokraticky se podílejících na jeho řízení před nátlakem a zásahy třetích stran – veřejnoprávních subjektů a věřitelů. Primárním zájmem každého věřitele samozřejmě je co nejvíce ochránit vymahatelnost své pohledávky, přičemž s tím, jak roste její výše, rostou přiměřeně i omezení pro dlužníka například v činnostech, které smí vykonávat, nebo v ukazatelích, které musí pod hrozbou sankce splňovat. Podobné platí i pro veřejnoprávní subjekty, jež mají často zájem podporovat družstva, neboť dobrovolně působí v oblastech, jež pro ziskem motivované podnikání nemusí být natolik přitažlivé, či v oblastech, kde tvoří této sféře zdravou protiváhu a konkurenci, jako je právě bydlení. Ale i při této podpoře budou veřejnoprávní subjekty požadovat významné závazky družstva, že bude svou prospěšnou činnost vykonávat soustavně nebo určitými způsoby, což do budoucna negativně ovlivňuje jeho samosprávu.

²⁸ Viz § 629 a § 630 ZOK.

²⁹ Srov. usnesení NS ČR ze dne 17.02.2011, sp. zn. 29 Cdo 4937/2009.

³⁰ International Co-operative Alliance. *Guidance Notes to the Co-operative Principles*. 2015. Dostupné online z <https://ica.coop/sites/default/files/2021-11/ICA%20Guidance%20Notes%20EN.pdf>. s. 52. [citováno 2024-04-24].

Tato mezinárodně kodifikovaná zásada tak směřuje za účelem zabránění deformace družstevnictví k tomu, aby zákonodárce přijal takovou úpravu, která buďto vůbec neumožňuje družstvu se ve prospěch těchto subjektů pro získání podpory či kapitálu z cizích zdrojů vzdát svých základních principů demokratičnosti a orientace na členy přijímající služby družstva, či by jim to měla umožňovat jen za zvláštních kvalifikovaných podmínek.

Mezi další v kontextu této práce dle autora již méně významné družstevní zásady pak patří ekonomická (nikoliv nutně finanční) účast členů na činnosti družstva, zajišťování vzdělání a odborné přípravy členů, šíření myšlenek družstevnictví mezi veřejností, spolupráce mezi družstvy na národní i mezinárodní úrovni a zájem o dlouhodobou udržitelnost prostředí a komunit, v nichž působí³¹.

³¹ Tamtéž.

2. BYTOVÉ DRUŽSTVO V POJETÍ ZOK

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S BYTOVÝM DRUŽSTVEM

K zodpovězení otázek, které si klade tato práce, jistě není účelné, ani nutné do hloubky samostatně rozebírat všechny jednotlivosti a veškerá specifika fungování bytového družstva, jež jsou zakotvena především v ZOK. Přesto se autor domnívá, že je vhodné se věnovat třem pojmům, které naše bytové družstevnictví zásadně charakterizují a jimž bude v následujících kapitolách v kontextu smluvního vztahu založeného smlouvou o úvěru věnována zvláštní pozornost. Těmito pojmy jsou družstevní podíl, družstevní byt a další členský vklad s jeho jedinečným postavením v bytovém družstvu.

2.1.1 DRUŽSTEVNÍ PODÍL

Družstevní podíl je nehmotnou movitou věcí³², jež představuje souhrn práv a povinností člena plynoucích z jeho členství v družstvu³³. Podíl je vždy být předmětem vlastnictví konkrétního subjektu odlišného od samotného družstva³⁴ a jeho obsahem je souhrn úzce spjatých majetkových i nemajetkových závazků člena a družstvu, které lze od podílu oddělit jen tam, kde to zákon připouští. Podíl v družstvu na rozdíl od kapitálových obchodních společností zásadně nemůže být představován cenným papírem.

Stejně jako u ostatních druhů podílů v obchodních korporacích právní věda rozlišuje jeho kvantitativní a kvalitativní stránku. Kvantitativní stránkou rozumíme intenzitu, s jakou se společník podílí na společnosti, tedy v jakém rozsahu může například ovlivňovat chod společnosti nebo podílet se jejích hospodářských výsledcích³⁵. Kvantitativní složka podílu v žádném případě nezakládá právo na jakoukoliv část jmění družstva, i když se někdy nesprávně používá pojmu „*družstevní vlastnictví*“. Ten totiž neznamená, že by vztah člena k jmění družstva byl jiný než v případě jiných typů právnických osob³⁶. Pro bytové družstvo

³² Srov. §§ 486, 496 odst. 2 a 498 odst. 2 OZ.

³³ § 595 odst. 1 ZOK.

³⁴ S výjimkou případu přeměny družstva na společnost s ručením omezeným.

³⁵ POKORNÁ, Jarmila In: ALEXANDER, Juraj, ARABASZ, Jindřich, ČÁP, Zdeněk, DOLEŽIL, Tomáš, DĚDIČ, Jan, FILIP, Václav et al. *Zákon o obchodních korporacích (90/2012 Sb.). Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-881-2, s. 155.

³⁶ Viz například HAVEL, Bohumil, BEZOUŠKA, Petr. *K nálezu ústavního soudu ve věci vydržení vlastnického práva k členskému podílu v bytovém družstvu a posouzení dobré víry držitele*. Právní rozhledy. Časopis pro všechna právní odvětví, roč. 2019, č. 11. Praha: C. H. Beck. ISSN 1210-6410. s. 401.

je typické, že se míra, s jakou se člen podílí na chodu společnosti i likvidačním zůstatku, bude odlišovat od míry s jakou se podílí na základním kapitálu společnosti³⁷. Kvalitativní složkou podílu pak rozumíme jednotlivá práva a povinnosti vlastníka podílu. Na rozdíl od kapitálových společností právní úprava družstev neumožňuje vznik různých druhů podílů, tedy podílů s nimiž jsou nad standardní rámec spojena, nebo od nichž jsou naopak oddělena jednotlivá práva. To ale přirozeně neznamená, že všichni členové bytového družstva budou mít ve stejném okamžiku stejná práva a povinnosti. Naopak i přes zásadu rovnosti členů lze členy u bytového družstva rozdělit nejméně do dvou základních kategorií významně ovlivňující jejich práva a povinnosti, a to členy – nájemce družstevního bytu a členy ostatní, jejichž právo na uzavření smlouvy o nájmu nevzniklo, stále trvá či jejichž právo nájmu již zaniklo bez současného zániku členství³⁸. Mezi jednotlivá práva, která se mohou vázat k podílu v bytovém družstvu, můžeme vedle již dříve zmíněných zařadit také právo na podíl na zisku, právo na informace, právo nahlížet do seznamu členů a na opis z tohoto seznamu nebo právo činit návrhy a protináměry na členské schůzi³⁹. K těmto právům se ale naopak nikdy nebude řadit právo na převod družstevního bytu v družstvu do vlastnictví člena, i kdyby bylo založeno stanovami resp. smlouvou o dalším členském vkladu, jak plyne z usnesení NS ČR ze dne 26.05.2020, sp. zn. 27 Cdo 3973/2018.

S ohledem na charakter podílu jako věci, je jeho vlastník oprávněn jej například držet, užívat nebo jinak požívat, zatížit či převést, avšak nemůže být dereliktován⁴⁰. Z § 595 odst. 2 ZOK pak plyne, že každý může být vlastníkem jen jediného podílu. V případě, že by člen nabyl za trvání svého členství další podíl, splyne s původním pouze v jediný. Jedinou přípustnou výjimku z tohoto pravidla určuje § 606 ZOK v situaci, kdy by s oběma podíly současně byla spojena věcná práva třetích osob. Pak ke splynutí dojde až momentem zániku jednoho z nich, či dohodou s oprávněnými z těchto práv. V právní vědě stále otevřenou otázkou zůstává, jaký důsledek má splynutí podílů pro každý z původních základních členských vkladů. Někteří autoři dovozují, že v takovém případě dochází *ex lege*

³⁷ ČERNÁ, Stanislava In: ČERNÁ, Stanislava, ŠTENGLOVÁ, Ivana, PELIKÁNOVÁ, Irena, ČECH, Petr, EICHLEROVÁ, Kateřina et al. *Právo obchodních korporací*. 2. aktualizované a doplněné. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8, s.135.

³⁸ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 77.

³⁹ Srov. usnesení NS ČR ze dne 22.06.2021, sp. zn. 27 Cdo 2711/2019.

⁴⁰ Obdobně se uplatní usnesení VS Ph ze dne 26.06.2019, sp. zn. 14 Cmo 141/2019.

k přeměně přebytku na základním členském vkladu na další členský vklad⁴¹. Je nepochybné, že výše základního členského vkladu se nemůže s ohledem na § 564 odst. 2 ZOK změnit resp. zvýšit jiným způsobem než zákonem stanoveným postupem. Popsaný výklad však například neřeší situaci, kdy by stanovy dle § 563 odst. 2 ZOK podílení se dalšími členskými vklady úplně vylučovaly, ačkoliv je takový případ v kontextu bytového družstva vysoce nepravděpodobný. Současně by v takové situaci úplně absentovala písemná smlouva o dalším členském vkladu. Autor se proto v této otázce spíše přiklání k názoru jiných autorů, kteří přímo uvádějí: „*Přitom, na rozdíl od možnosti mít více dalších členských vkladů vložených do základního kapitálu družstva, má každý člen vždy jen jeden základní členský vklad, a to ve výši uvedené ve stanovách družstva. Lze proto z povahy věci dovozovat, že základní členský vklad příslušející k nově nabytému družstevnímu podílu by měl být členovi (u něhož došlo ke splynutí družstevních podílů) vrácen, i když pro toto vrácení není v zákoně výslovného ustanovení*“⁴². Autor je pak přímo přesvědčen, že v nastíněné situaci je naplněna definice bezdůvodného obohacení dle § 2991 odst. 1 OZ a demonstrativního výčtu v jeho druhém odstavci, když by se jednalo o případ, kdy bytové družstvo získává na svém členovi prospěch plněním z právního důvodu, který odpadl. Jeho vrácením by tak nebyl nijak dotčen obecný zákaz vrácení základního členského vkladu a naopak družstvo je povinno takové plnění členovi k jeho výzvě vrátit.

Na opačné straně § 607 ZOK umožňuje za podmínek § 738 odst. 2 ZOK družstevní podíl v bytovém družstvu rozdělit při jejich zcizení. Tak ale může učinit pouze člen, který je nájemcem nejméně dvou družstevních bytů a účinnosti toto rozdělení nabude nejdříve okamžikem splnění základního členského vkladu k oběma podílům. Ve smlouvě pak musí být jako povinná náležitost určeno, se kterým podílem se pojí nájem kterého družstevního bytu. Tomáš Dvořák dovozuje, že rozdělení by mělo být i přes toto ustanovení možné v případech, že člen není nájemcem žádného družstevního bytu⁴³. S takovým názorem se autor nicméně neztotožňuje, neboť jeho připuštění by silně negativně ovlivnilo družstevní samosprávu. Družstvo nemůže rozdělení resp. převod družstevního podílu omezit a přitom noví členové by

⁴¹ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 31.

⁴² ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 233.

⁴³ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 48.

nabývali nová identická hlasovací. Tímto postupem by tedy konkrétní člen mohl skrze sobě spřízněné osoby *argumentum ad absurdum* i fakticky ovládnout celé bytové družstvo bez toho, aby se takové situaci mohli ostatní členové jakkoliv bránit. Dle názoru autora tedy § 738 odst. 1 ZOK upravuje zásadně jedinou situaci, kdy je rozdělení podílu v bytovém družstvu možné a jiné případy znění, smysl i účel zákona nutně vylučuje.

Člen má právo svůj podíl v bytovém družstvu také jako celek převést. Přitom platí, že převoditelnost podílu nelze dle § 736 odst. 1 ZOK omezit, ani vyloučit, má-li být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky přijetí za člena družstva. Účinnost převodu vůči družstvu pak nastává až v momentu, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu resp. společné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy⁴⁴. Doručení smlouvy, ze které plyne, že k okamžiku doručení nenabyla účinnosti, vylučuje, aby se nabyvatel stal členem družstva, přestože se může jednat o skutečnost, která v budoucnu jistě nastane⁴⁵. Zákon v § 736 odst. 2 ZOK výslovně stanoví, že s převodem podílu dochází také k převodu práva nájmu družstevního bytu resp. práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Toto ustanovení reaguje na úpravu ObchZ, ve které toto nebylo zřejmé, což družstvům umožňovalo široké pole působnosti v podmínkách uzavření nové nájemní smlouvy⁴⁶, přestože byl původní vlastník podílu již nájemcem. Pro existenci nájmu nového člena již však není vyžadováno žádné další právní jednání.

Ze zákonné úpravy neplyne zvláštní požadavek na formu smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu. Přesto někteří autoři dovozují požadavek na její písemnost, což opírají o povinnost jejího doručení⁴⁷. Dle názoru autora však při tomto posouzení pomíjejí možnost prokázání převodu dle § 601 odst. 2 ZOK také společným prohlášením se stejnými účinky. Možnou ústní formou pak opakovaně potvrdil také NS ČR například v usneseních ze dne 03.01.2002, sp. zn. 29 Odo 225/2001, nebo ze dne 31.05.2011, sp. zn. 29 Cdo 2288/2010, která jsou dle názoru autora plně uplatnitelná i za současné právní úpravy.

⁴⁴ § 601 odst. 2 ZOK.

⁴⁵ Viz rozsudek NS ČR ze dne 30.01.2018, sp. zn. 29 Cdo 4215/2016; opačně například Zdeněk Čáp In.: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 221.

⁴⁶ Ve vztahu k ObchZ výkladem vyřešil až NS ČR v usnesení ze dne 10.09.2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012.

⁴⁷ Například Zdeněk Čáp In.: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-

Charakter podílu pak nevylučuje ani možnost jeho vydržení. K tomu je dle judikatury nutné, aby se držitel podílu chopil všech práv a povinností s členstvími spojených, tedy jak nájmu bytu a placení nájemného, tak ostatních aspektů členství nepřipínajících se ke konkrétnímu bytu. V tomto kontextu je zajímavá úvaha Ústavního soudu v bodě 35. odůvodnění nálezu ze dne 02.04.2019, sp. zn. IV. ÚS 2000/18, který zpochybňuje, zda by měl být družstevní podíl pro účely vydržecí doby skutečně 3 roky, když je družstevní podíl neoddělitelně spjat s konkrétní nemovitostí, je dostatečně likvidní a v jeho užívání „není v zásadě žádný rozdíl“ od přímého užívání vlastníkem. Autor však s touto úvahou Ústavního soudu nesouhlasí s ohledem jak na prostou neztotožnitelnost družstevního podílu jen s právy k družstevnímu bytu, jak uvádí výše uvedené rozhodnutí, tak na zásadu oddělenosti majetku právnické osoby od jeho členů z níž výjimku můžeme dovozovat jedině výslovným ustanovením zákona, jako je tomu například u § 1188 OZ⁴⁸.

2.1.2 DRUŽSTEVNÍ BYT

Družstevní byt je pojmem stojícím v úplném středobodu celého bytového družstevnictví. V jeho pojetí přitom došlo s rekodifikací soukromého práva k zásadnímu a dle názoru autora pozitivnímu vývoji. Do přijetí ZOK platná právní úprava neobsahovala žádnou jeho zákonnou definici, což vedlo společně s dříve popsaným materiálním pojetím bytového družstva v ObchZ ke značné nejistotě, kdy o družstevní byt jde a s jeho definicí si musela poradit soudní praxe a právní věda. Zatímco tedy Ústavní soud v rámci nálezu pléna ze dne 21.04.2009, sp. zn. Pl. ÚS 29/08 družstevní byt vymezil jako: „...*byt nacházející se v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva,*“ Nejvyšší soud ve svém dřívějším usnesení ze dne 29.07.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99 zveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek jako R 12/2001 civ. družstevní byt definoval jako: „...*[každý] byt [družstva], který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům,*“ tedy už bez konkrétní fixace na uspokojování bytových potřeb.

4, s. 221 nebo DVORÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 63.

⁴⁸ Blíže k tomuto rozhodnutí také HAVEL, Bohumil, BEZOUŠKA, Petr. *K nálezu ústavního soudu ve věci vydržení vlastnického práva k členskému podílu v bytovém družstvu a posouzení dobré víry držitele*. Právní rozhledy. Časopis pro všechna právní odvětví, roč. 2019, č. 11. Praha: C. H. Beck. ISSN 1210-6410. s. 401

Tyto snahy o vymezení byly ovšem společně podrobeny kritice ze strany právní vědy, když například úplně vylučovaly družstevní nástavby vzniklé dle § 28d zákona o transformaci družstev nebo družstevní rodinné domy a především nikterak neakcentovaly významný aspekt majetkového spolupodílení se jeho pořízení⁴⁹.

I proto zákonodárce v ZOK spolu s návratem k formálnímu pojetí bytového družstva přichází v § 729 odst. 1 a 2 ZOK také se zákonnou definicí družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru. Družstevním bytem resp. nebytovým prostorem, pro které se používá společná legislativní zkratka družstevní byt, již pro ně bude autor také dále používat v této práci, se tak rozumí byt resp. nebytový prostor ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva nebo v budově ve vlastnictví, či spoluvlastnictví družstva, jež byl poskytnut do nájmu členovi družstva a na jehož pořízení se tento člen nebo jeho právní předchůdce podílel členským vkladem a dále dle následujícího odstavce také výše zmiňované nástavby dle zákona o transformaci bytových družstev, ke kterým je zřízeno zákonné věcné břemeno ve prospěch bytového družstva resp. nájemce.

Pojem družstevní byt tak nyní zahrnuje jak bytové a nebytové jednotky ve smyslu § 1159 OZ a § 2 písm. h) Bytového zákona, jejichž součástí tvoří, tak byty a nebytové prostory, které jsou součástí budovy, pokud je ve vlastnictví, nebo spoluvlastnictví družstva. Přitom pro takovou budovu není významné, zda je stavbou, tedy samostatnou nemovitou věcí, či zda je součástí pozemku nebo práva stavby evidovaného v katastru nemovitostí dle § 1242 OZ⁵⁰. Při výkladu pojmu byt je pak zjevně nutné vycházet z § 2236 odst. 1 OZ.

Jedou z otevřených otázek je, jaký je charakter družstevních (rodinných) domů. Tomáš Dvořák k tomu uvádí, že: „*Definice družstevního rodinného domu sice není vymezena, cestou analogie však lze soudit, že se veškeré zákonné předpisy o družstevním bytu a družstevním nebytovém prostoru použijí i pro družstevní skupinové domy.*”⁵¹ Autor se závěrem, že je aplikace ustanovení o družstevním bytu v takovém případě možná, souhlasí, avšak dle jeho názoru spíše na základě extenzivního výkladu tohoto pojmu a za použití *argumentu a minori ad maius*. Zakotvení pojmu družstevního bytu v právním řádu účelem

⁴⁹ DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-551-8, s. 235.

⁵⁰ NOVOTNÝ, Marek In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9, s. 306.

⁵¹ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 38.

sleduje jeho využití pro stanovení zvláštních práv člena družstva, která jsou zakotvena například v § 744 odst. 1 ZOK nebo § 751 odst. 1 ZOK, přičemž se v jejich kontextu současně uplatní závěr NS ČR vyjádřený v usnesení ze dne 22.06.2021, sp. zn. 27 Cdo 2711/2019, že právní úprava vztahu družstva a jeho (bydlícího) člena je založena na principu zvýšené ochrany členů bytového družstva naplňujících svým členstvím svou základní životní potřebu. Přitom má-li speciálnímu režimu podléhat byt v domě družstva, nedává na výše uvedeném základě logický smysl, aby stejnému režimu nepodléhal i celý dům, je-li předmětem nájmu jako celek. Tento závěr je tak odvoditelný již za použití výkladu logickou metodou *argumentem a fortiori* a nikoliv nutně až analogií práva⁵².

Prostor pro analogii práva u pojmu družstevní byt však autor nalézá v případech, kdy by měla být potřeba členů bytového družstva naplňována jiným způsobem než domech a v nich umístěných bytech a nebytových prostorách ve smyslu OZ. Může tomu být například za situace, kdy se členové družstva sdruží za účelem pořízení s pozemkem nespojených mobilních zařízení jako jsou obytné vozy, jež jsou movitými věcmi a přesto mohou dlouhodobě sloužit k bydlení⁵³. V takovém případě by družstvo mohlo naplňovat svůj primární účel, ale jinak než zákonem imanentně předpokládaným způsobem, neboť by nikdy nemělo v plánu pronajímat družstevní byt a jeho členové by neměli právo například na nájem mobilního zařízení na dobu neurčitou nebo na nákladové stanovení nájmu. Možnost analogie v takovém případě však může ukázat teprve soudní praxe.

Dalšími důležitými aspekty družstevního bytu jsou podílení se na jeho pořízení ze strany člena formou členského vkladu a poskytnutí bytu do nájmu členovi. Přestože zákon v tomto kontextu hovoří o členském vkladu obecně, je nutné tento pojem vykládat v kontextu § 742 písm. a) ZOK a musí se jednat zásadně o další členský vklad, kterému se budu blíže věnovat v následující části⁵⁴. Oproti dřívějšímu pojetí družstevního bytu zákonná definice hovoří konkrétně o nájmu, nikoliv o jakémkoliv přenechání k užívání. Někteří autoři však dovozují, že je přípustné za družstevní byt označit i takový, který je členovi poskytnut

⁵² Viz GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 7. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-652-7, s. 146.

⁵³ Taková situace jistě není nepředstavitelná, jak svědčí následující příklad: RUSH, Claire. *Mobile Home park residents form co-ops to save their homes*. Online. apnews.com Portland: The Associated Press, 08.04.2023. Dostupné z <https://apnews.com/article/mobile-homes-resident-cooperatives-affordable-housing-e17bbf20c49f79e181e0856fa69e59ba>. [citováno 2024-04-24].

⁵⁴ ČÁP, Jiří In: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 70-71.

formou výpůjčky⁵⁵. Této konstrukci nebrání zásada neziskového nájemného, když § 744 odst. 1 ZOK je koncipován pouze jako právo člena na jeho stanovení, nikoliv povinnost družstva poskytovat právě v takové výši. Na druhé straně je aspektem družstevního bydlení také jeho časová neomezenost a nájem na dobu určitou by měl být právně akceptovatelný jen za závažných objektivních okolností⁵⁶. Autor tedy spíše souhlasí s Markem Novotným, který je přesvědčen, že v takovém případě by se v závislosti na vůli stran mělo spíše jednat buďto o nájem, jehož nájemné bylo s ohledem na zvláštní charakter družstevního nájmu po určitou dobu stanoveno jako nulové⁵⁷, nebo jinou formu užívání majetku družstva jeho členem, který však není družstevním bytem.

Aby bylo možné byt považovat za byt družstevní, musí být splněny všechny popsané aspekty současně. Není-li kterýkoliv z nich naplněn, bude se jednat o běžný nájem, jak se také vyjádřil Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 11.10.2023, sp. zn. I. ÚS 1898/23⁵⁸, se z toho vyplývajícími riziky pro družstvo a člena statutárního orgánu jako je možné porušení zákazu bezúplatných plnění společníkům dle § 40 odst. 5 ZOK při převodu bytu do vlastnictví člena, možný vznik odpovědnosti statutárního orgánu za újmu družstvu vzniklou z porušení péče řádného hospodáře či daňová otázka převodních cen.

2.1.3 DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

Další členský vklad představuje jednu ze dvou forem, jakými se člen družstva může podílet na jeho základním kapitálu vedle základního členského vkladu, se kterým tvoří společně členský vklad⁵⁹. Na rozdíl od základního členského vkladu pro něj platí, že nemusí být pro každého člena družstva ve stejné výši⁶⁰ a může být za trvání členství v družstvu vrácen i mimo zvláštní postup dle § 567b a následující ZOK, je-li tak ujednáno v písemné smlouvě o dalším členském vkladu, ve které se člen zavázal k jeho převzetí⁶¹.

⁵⁵ CILEČEK, Filip In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, s. 1252.

⁵⁶ DVORÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 38.

⁵⁷ NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9, s. 307.

⁵⁸ Odlišně dříve hovořil rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 14.09.2016, sp. zn. 6 Ads 10/2016.

⁵⁹ § 563 odst. 1 a odst. 3 ZOK.

⁶⁰ § 563 odst. 2 ZOK.

⁶¹ § 572 odst. 1 a odst. 2 ZOK.

Taková smlouva musí vyjma obecných náležitostí pro smlouvu obsahovat zejména výši dalšího členského vkladu a jeho splatnost, v případě nepeněžitého vkladu pak také označení věci, jež ho tvoří, a způsob a hodnotu jeho ocenění. Zatímco základní členský vklad musí mít ze zákona každé družstvo, další členský vklad je možný jen v těch družstvech, jejichž stanovy ho výslovně připouštějí. Pro bytové družstvo je takové připuštění ovšem obvyklé.

Pro další členský vklad platí zásada, že člen nikdy nesmí být nucen k jeho poskytnutí. Dle Zdeňka Čápa současně ani družstvo není povinno k jeho přijetí, neplyne-li tak však z jeho stanov⁶². Autor je ovšem přesvědčen, že by ani v takovém případě nebyl nutně založen nárok člena na převzetí jakéhokoliv jeho vkladu. Jedním z důvodů pro to je, že každá smlouva o dalším členském vkladu, její změna a zrušení musí být odsouhlasena členskou schůzí, do jejíž působnosti je tento okruh záležitostí svěřen dle § 656 písm. p) ZOK, není-li stanovami svěřena jinému orgánu. Přitom náležitě neodsouhlasená uzavřená smlouva, její změna či zrušení je dle § 48 ZOK stižena relativní neplatností, které se lze domáhat v subjektivní lhůtě 6 měsíců, avšak nejpozději do 10 let od uskutečnění takového jednání. Změnou a zrušením smlouvy o dalším členském vkladu je pak dle autora nutné rozumět zejména případy, kdy má dojít k navýšení nebo vrácení části resp. celého dalšího členského vkladu. Přitom něm současně nutné postupovat jako při rozdělení výplaty jiných vlastních zdrojů s omezeními vyplývajícími z § 34 a § 40 ZOK.

Jeden z aspektů zvláštního postavení dalšího členského vkladu v bytovém družstvu již byl nastíněn v předchozí části, kdy z § 729 odst. 1 ZOK vyplývá, že bez dalšího členského vkladu nemůže vzniknout družstevní byt. Ještě dříve, než k tomu ale vůbec dojde, je specifikem to, že stanovy bytového družstva mohou určit, že podmínkou vzniku členství je převzetí, či dokonce až splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, je-li jeho výše nebo způsob určení současně upraven ve stanovách. V takovém případě tedy dochází k uzavření smlouvy o dalším členském vkladu s pouhým zájemcem o členství, avšak jeho majetková účast se již stává součástí základního kapitálu bytového družstva. Přitom platí, že často vůbec nemusí být v době uzavření takové smlouvy známa konečná výše požadovaného vkladu připadající na budoucí byt⁶³, která bude záviset například na průběhu

⁶² ZDENĚK, Čáp In: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 171.

⁶³ ČÁP, Jiří In: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 176.

výstavby či přestavby bytového domu. Proto musí být ve stanovách a smlouvě o dalším členském vkladu určen způsob určení výše vkladu i konečná splatnost zpravidla v návaznosti na budoucí náklady a budoucí událost jako je dokončení stavby s průběžně splatnými zálohovými splátkami.

Obvyklou náležitostí smlouvy o dalším členském vkladu v bytovém družstvu pak bude stanovení konkrétní bytu, na jehož pořízení se tímto vkladem člen přímo podílí⁶⁴, jakož i podmínek budoucí nájemní smlouvy, na jejíž uzavření mu vznikne nárok.

2.2 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Má-li jakákoliv obchodní korporace být schopna naplňovat svůj účel, nevyhne se otázce financování své činnosti. Přitom není rozhodné, zda je jejím účelem podnikání, správa majetku, či jako v případě bytového družstva zajišťování bytových potřeb svých členů. Nicméně na konkrétní způsob financování už má právní forma této korporace a účel jejího založení významný vliv. Jak už bylo popsáno v části zabývající se historií bytového družstevnictví, financování vždy bylo jeho fundamentálním problémem, a to nejen u nás⁶⁵, ale celosvětově⁶⁶. Na rozdíl od družstev působících v jiných odvětvích nemá bytové družstvo možnost snížit vstupní náklady prostřednictvím nájmu a leasingů a na rozdíl od ziskem motivovaných korporací i ve stejném odvětví za sebou bytové družstvo bude mít především širokou skupinu členů, kteří nejsou motivováni mu s vidinou vyšší návratnosti poskytnou ochotněji více prostředků.

⁶⁴ Viz ČÁP, Jiří In: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 180.

⁶⁵ Jako významný problém akcentováno také například v: Ministerstvo pro místní rozvoj. *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. 2021. Dostupné z [https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web\(C\)_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf). s. 80 [citováno 2024-04-24].

⁶⁶ LAMBERT, Blase. *Financing Co-operative & Mutual Housing*. Online. 2015. Dostupné z https://ldn.coop/wp-content/uploads/2015/01/Financing_Co-operative_and_Mutual_Housing-1.pdf. s. 24. [citováno 2024-04-24].

2.2.1 VLASTNÍ KAPITÁL

Jediný zákonem předepsaný mandatorní zdroj financování tvoří základní kapitál. Ten je v případě družstev tvořen souhrnem všech základních členských vkladů, jejichž výše je pro všechny členy jednotně určena, a dalších členských vkladů, o kterých bylo pojednááno výše. Na rozdíl od dřívější právní úpravy přitom není stanovena povinná minimální výše základního kapitálu družstva⁶⁷ nebo základního vkladu. Proto je jen logicky dovozeno, že minimální výše základního kapitálu družstva nikdy nemůže být nižší, než 3 koruny. Výše základního členského vkladu totiž musí být dle § 48 odst. 1 písm. l) VeřRej povinně zapsána v obchodním rejstříku a musí činit nejméně jednu korunu na jednoho člena a družstvo musí mít nepřetržitě nejméně tři členy s výjimkou § 781 odst. 1 ZOK.

Základní kapitál družstva však zpravidla bude tvořit jen část kapitálu adekvátního, tedy míry prostředků, kterou korporace skutečně potřebuje pro zahájení a realizaci své činnosti⁶⁸. Princip adekvátního kapitálu provází společnost po celou dobu jejího trvání, když po založení společnosti odpovědnost za něj přebírá statutární orgán a tvoří součást efektivního a řádného obchodního vedení společnosti⁶⁹.

To ale neznamená, že by se členové společnosti nemohli na vlastním kapitálu družstva podílet i jinými způsoby než skrze základní kapitál. Mezi další patří například vkladové ážio, jež jako pojem sice ZOK pro družstvo nepoužívá, nicméně výslovně v § 573 odst. 2 a odst. 3 ZOK materiálně předpokládá. Obdobným způsobem dle názoru autora právní úprava bytového družstva nevyklučuje ani poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál členem družstva v obdobném režimu jako je obecně přípouštěn v poměrech akciové společnosti.

⁶⁷ S výjimkou evropské družstevní společnosti.

⁶⁸ ČERNÁ, Stanislava In: ČERNÁ, Stanislava, ŠTENGLOVÁ, Ivana, PELIKÁNOVÁ, Irena, ČECH, Petr, EICHLEROVÁ, Kateřina et al. *Právo obchodních korporací*. 2. aktualizované a doplněné. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8, s. 198.

⁶⁹ ZEULI, Kimberly, CROPP, Robert. *Cooperatives: Principles and practices in the 21st century*. Online. Madison: University of Wisconsin, 2004. s. 59. Dostupné z <https://learningstore.extension.wisc.edu/products/cooperatives-principles-and-practices-in-the-21st-century-p189>. [citováno 2024-04-24].

Významnou součástí vlastních zdrojů financování společnosti samozřejmě tvoří také výsledek jejího vlastního hospodaření. Na tom nic nemění ani zásada neziskového nájemného a skutečnost, že bytové družstvo není založeno za podnikatelským účelem. Výsledek hospodaření může družstvo ovlivňovat i prostřednictvím provozování dalších činností jako by byl nájem nemovitostí nečlenům družstva, spravování domů s byty ve vlastnictví jiných osob, ale i jiných relativně libovolných činností doplňkového a vedlejšího charakteru, které mu výslovně umožňuje provozovat § 727 odst. 2 a odst. 3 ZOK. Do výsledku hospodaření se mohou promítnout také dary a poskytnuté dotace⁷⁰. V případě negativního vývoje vlastního hospodaření může nejvyšší orgán, je-li tak upraveno ve stanovách, uložit členům uhrazovací povinnost dle § 587 ZOK. Ta nesmí být členovi uložena za celou dobu trvání jeho členství v částce vyšší, než je trojnásobek základního členského vkladu, nebo než je desetinásobek v případě členů představenstva a kontrolní komise.

2.2.2 CIZÍ ZDROJE

I přes všechny výše uvedené možnosti financování z vlastních zdrojů se v praxi bytové družstvo nejčastěji bude současně uchýlovat k investičnímu dluhovému financování z cizích zdrojů, které jsou představovány zejména bankovními a nebankovními úvěry či dluhopisy. Pro bytové družstvo typickou motivací nebude využití tzv. daňového šítu vyplývající z nákladové uznatelnosti zaplacených úroků ani využití efektu finanční páky, ale možnost financovat se pro dosažení adekvátního kapitálu prostřednictvím právnické osoby v souhrnu levněji a za dostupnějších či výhodnějších podmínek, než by tomu bylo při individuálním financování hypotečními úvěry pro fyzické osoby⁷¹.

⁷⁰ In: ČERNÁ, Stanislava, ŠTENGLOVÁ, Ivana, PELIKÁNOVÁ, Irena, ČECH, Petr, EICHLEROVÁ, Kateřina et al. *Právo obchodních korporací*. 2. aktualizované a doplněné. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8, s. 199.

⁷¹ Tato výhodnost plyne z absence omezení, které pro fyzické osoby plynou ze ZoSÚ a v ne přímo závazné formě z doporučení ČNB - poslední znění ze 7. března - neumožňuje splatnost delší, než 30 let, maximálně do 70 let věku příjemce; zapojení ukazatelů „DSTI“ a „DTI“; možnost využít jiné formy zajištění a utvrzení dluhu (např. rozhodčí doložky, směnky, smluvní úrok z prodloužení). Viz také Úřední sdělení ČNB ze dne 7. března 2024 o doporučeních k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí uveřejněné věstníku ČNB 3/2024.

Do rozhodování se mezi úvěrem a dluhopisem vystupuje řada faktorů⁷². V obecné rovině lze říci, že dluhopisy mají na jedné straně vyšší transakční náklady na počátku i v průběhu vztahu s věřiteli, nicméně díky mnohosti věřitelů umožňují emitentovi získat kapitál při převzetí méně povinností, restrikcí a ukazatelů k dodržení. Na druhé straně úvěr je transakčně levnější a na trhu zejména dostupnější alternativou, která úvěrovanému umožňuje získat prostředky za předem stanovené delší splatnosti⁷³ a již při podpisu smlouvy mít vysokou míru jistoty, že bude moci obdržet celou sjednanou částku. U dluhopisů o této skutečnosti v momentu emise panuje neznámá. Kombinací těchto faktorů bude pro tuzemské bytové družstvo, jež není schopné financovat výstavbu čistě z vlastních zdrojů výsledkem zpravidla úvěrové financování.

Podstatně jiná je ve srovnání s námi situace například ve Švýcarsku, kde funguje zvláštní systém financování tzv. „*neziskových developerů*“⁷⁴, jež mezi sebe zahrnují také bytová družstva. Tam došlo za spolupráce státu a svazů bytových družstev k vytvoření nezávislé „*Emisní centrály pro neziskové developery*“ - EGW, jež má za úkol provádět pravidelnou emisi dluhopisů, z nichž vybraný kapitál dále poskytuje svým členům, kteří ho investují do budování nového neziskového bydlení. Díky tomu, že v rámci jedné emise může být současně financováno i několik desítek projektů a na splacení vydaných dluhopisů je poskytována státní záruka, umožňuje tento systém financování podstatně levněji než na bankovním trhu, i když zmíněná státní záruka nebyla historicky uplatněna ani v jednom případě⁷⁵. Přitom členové tohoto systému jsou podrobena přísné kontrole ohledně nakládání s poskytnutými prostředky, regulaci stavebních projektů, dodržování předpisů i smluvních povinností v procesu výstavby a následně po dokončení samozřejmě i v rámci jejich další činnosti, čímž může stát efektivně ovlivňovat vývoj na trhu s byty.

⁷² Blíže také viz VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 1 a 17-18.

⁷³ Například až 40 let; zatímco u dluhopisů pro družstevní bydlení je taková délka splatnosti jen těžko představitelná a snahou o pravidelné refinancování dalšími emisemi by se v takovém horizontu družstvo vystavovalo značnému riziku.

⁷⁴ Gemeinnützige Wohnbauträger.

⁷⁵ Viz údaj na oficiální stránce Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. *Bürgerschaft*. Egw-ccl.ch. Dostupné z <https://www.egw-ccl.ch/de/buergschaft>. [citováno 2024-04-24].

2.2.3 K ZÁKONU O PODPOŘE VÝSTAVBY DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ

Určitá forma veřejné podpory je významnou součástí financování činnosti bytových družstev po celém světě. Jednotlivé státy v ní reagují na pozitivní celospolečenský efekt, který bytová družstva mají, když na jedné straně jsou pro obyvatele bytu z dlouhodobého hlediska levnější než běžná komerční výstavba a přitom nemusí veřejný sektor přejímat odpovědnost za administraci svých vlastních stavebních projektů. Navíc vědecké výzkumy ukazují⁷⁶, že družstevní výstavba vytváří nejen levnější bydlení pro své členy, ale nepřímo ovlivňuje cenu veškerého bydlení v konkrétní oblasti a při správné regulaci umožňuje velmi efektivně realizovat také obnovu bytového fondu jako tomu je v Rakousku.

Český zákonodárce se v této podpoře rozhodl jít cestou dotace a zvýhodněného úvěru, když přijal dosud platný a účinný zákon o podpoře výstavby družstevních bytů a navazující nařízení vlády č. 465/2005 Sb., které si pomocí prostředků poskytovaných Státnímu fondu podpory investic (dříve Státnímu fondu rozvoje bydlení) dávaly za cíl postupně dosáhnout výstavby až čtyř tisíc nových družstevních bytů ročně⁷⁷.

Od fondu je formou dotace možné nenárokově žádat o částku ve výši sto tisíc korun a dále formou úvěru s úrokovou sazbou 3 % ročně až o sedm set tisíc korun na jeden družstevní byt. Výše podpory je však současně v souladu s komunitárním právem omezena do výše podpory *de minimis*, neboť družstvo je podnikatelem a jeho veřejná podpora tak může mít vliv na jednotný evropský trh. Mezi povinnosti bytového družstva pro získání podpory patří přizpůsobení stanov §§ 10 až 12 zákona o podpoře výstavby družstevních bytů nebo omezení činnosti družstva například v oblasti investic, nakládání s vlastním majetkem či přímo družstevními byty. Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů pak družstvo v § 16 odst. 1 významně omezuje i po splacení úvěru, když generálně umožňuje členské schůzi nejdříve až po 20 letech od počátku splacení změnit stanovy do nesouladu s uvedenými podmínkami popř. schválit fúzi, rozdělení, likvidaci nebo změnu právní formy družstva, přičemž takové rozhodnutí je platné jen pokud předtím došlo k vrácení celé

⁷⁶ KLIEN, Michael, HUBER, Peter, RESCHENHOFER, Peter, KIRCHWALD, Gerlinde, KÖSSL, Gerald. *The Price-dampening Effect of Non-profit Housing*. 2023. Dostupné z https://www.wifo.ac.at/en/news/the_price-dampening_effect_of_non-profit_housing. [citováno 2024-04-24].

⁷⁷ Viz důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o podpoře výstavby družstevních bytů sněmovní tisk 816 v rámci 4. volebního období, 2002-2006; strana 6

poskytnuté dotace a uhrazení celé výše úvěru. Vedle toho ale platí, že samotný úvěr mohl být v souladu se zmíněným nařízením vlády splatný nejdéle do 20 let od počátku čerpání a mohl být družstvem kdykoliv splacen i předčasně. Přesto by zmíněné závazky dle zákona trvaly i poté.

Jak vyplývá z dat Státního fondu podpory investic, které autor zařadil do přílohy č. 1 této práce, ambiciózní cíle této podpory nové družstevní výstavby se nepodařilo naplnit. Za roky 2006 a 2007 bylo celkem uzavřeno 16 smluv o poskytnutí podpory pro výstavbu 264 družstevních bytů s celkovým objemem dotace 26 400 000,- Kč a objemem úvěru 184 720 000,- Kč. Po roce 2007 už k uzavření žádných dalších smluv o poskytnutí podpory nedošlo. Zatímco jinde jsou tak bytová družstva v rámci segmentu neziskového bydlení široce podporována, u nás se jim v současnosti žádné zvláštní podpory nedostává a v celkovém obrazu jsou zejména v daňové oblasti spíše znevýhodňována, když jejich členům – nájemníkům nejsou poskytovány stejné výhody jako u vlastnického bydlení⁷⁸.

V následujících letech se zřejmě schyluje k uzákonění nové formy veřejné podpory nové výstavby dostupného nájemního bydlení dokonce neomezené přísnými limity podpory *de minimis*⁷⁹, jež zřejmě zasáhne i bydlení družstevní. Její konkrétní podoba je však prozatím neznámou. Jasně ovšem je, že zásadní roli v budoucnosti bytového družstevnictví bude stále hrát zejména smlouva o úvěru, ať už bude úvěrující banka, nebo státní fond, a proto se jejím aspektům v kontextu bytového družstva bude autor věnovat v následujících částech této práce.

⁷⁸ Kupříkladu autor uvádí rozdílná pravidla osvobození u daně z příjmů fyzických osob, které nastává při prodeji nemovitosti sloužící k bydlení už po 2 letech, zatímco u družstevního podílu až po 5 letech či skutečnost, že v rámci dalšího členského vkladu nebo nájmu placené úroky z úvěru poskytnutého družstvu nejsou odečitatelné od základu daně člena na rozdíl od hypotečního úvěru na bydlení.

⁷⁹ Viz Úřad pro ochranu hospodářské soutěže. *Evropská komise povolila program na podporu dostupného nájemního bydlení*. Tisková zpráva ÚOHS č. 24/054. Publikováno 09.04.2024. Dostupné z <https://uohs.gov.cz/cs/informacni-centrum/tiskove-zpravy/verejna-podpora/3857-evropska-komise-povolila-program-na-podporu-dostupneho-najemniho-bydleni.html>. [citováno 2024-04-24].

3. FINANCOVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PROSTŘEDNICTVÍM ÚVĚRU

Zatímco pro bytová družstva jsou v současnosti bankovní úvěry klíčové k tomu, aby mohly naplňovat svůj účel a přinášet výhody svým členům, bankovní instituce bývají směrem k bytovým družstvům spíše obezřetná. Autor se v následujících částech této práce proto zaměří na možné příčiny tohoto stavu. Přitom se bude věnovat jak obecnému přiblížení smlouvy o úvěru, tak jejímu významu a s ní souvisejícím aspektům v případě, že je uzavřena bytovým družstvem jako úvěrovaným a bankovní institucí jako úvěrujícím. Níže uvedené závěry autora však jsou přiměřeně použitelné i pro jiné typy subjektů na straně úvěrujícího.

3.1 POJEM ÚVĚRU

Na to, co vůbec je úvěr, odpovídá v kontextu soukromého práva § 2395 OZ, který říká, že na základě smlouvy o úvěru se úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky. Z toho tedy logicky vyplývá, že úvěrem rozumíme dočasně za úplatu poskytnuté peněžní prostředky podle dříve založené povinnosti jedné strany tyto prostředky poskytnout. V praxi se však přesto v některých případech pro zjednodušení pojem úvěru může zaměňovat s pojmem smlouvy o úvěru.

Pojetí úvěru v OZ se odlišuje od čistě ekonomického přístupu, který úvěrem rozumí jakýkoliv časový rozdíl mezi poskytnutím plnění a peněžním protiplněním. V rámci tohoto pojetí pak rozlišuje mezi úvěrem obchodním, kdy primárním plněním je zboží či služby, a úvěrem finančním, kdy jsou obě vzájemná plnění představována peněžními prostředky⁸⁰. Přitom pro finanční úvěr není rozhodné, zda v sobě protiplnění zahrnuje úplatu, či nikoliv. Toto širší pojetí se uplatňuje zejména ve veřejném právu, když například dle § 2 odst. 1 ZoSÚ se (spotřebitelským) úvěrem souhrnně rozumí: „...*odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba*“, a zahrnuje tedy i zmíněný obchodní úvěr⁸¹ nebo když dle § 1 odst. 2 písm. b) ZoB se úvěrem rozumí: „...*v jakékoliv formě dočasně*

⁸⁰ MAREK, Karel In: LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, s. 126.

⁸¹ S výjimkami uvedenými v § 4 ZoSÚ.

poskytnuté peněžní prostředky.“ Toto ekonomické pojetí úvěru se ale neuplatní v právu trestním pro účely trestného činu úvěrového podvodu dle § 211 TZ, který je úžeji vázán na pojetí v OZ. Znaky úvěrového podvodu tak nenaplní smlouva o zápůjčce či souhrn závazků označovaných jako finanční leasing⁸². Na druhé straně ale dle NS ČR i přes jeho specifickou povahu zahrnuje také tzv. kontokorent⁸³. Tyto přístupy však samozřejmě na uplatňování soukromoprávních vztahů zásadnějším vliv s ohledem na § 1 odst. 1 věta druhá OZ.

3.2 POVINNÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O ÚVĚRU

Z výše uvedeného § 2395 OZ pak současně vyplývají i specifické znaky odlišující kumulativně smlouvu o úvěru od jiných smluvních typů. Jedná se tedy o konsenzuální synallagmatický kontrakt, ve kterém musí být vedle náležitostí nutných pro každé právní jednání jednak vyjádřena povinnost úvěrujícího poskytnout peněžní prostředky do určité částky ve prospěch úvěrovaného na jeho požádání a jednak povinnost úvěrovaného tyto prostředky vrátit a zaplatit z nich úroky. Tyto aspekty si zaslouží své samostatné přiblížení.

3.2.1 POVINNOSTI ÚVĚRUJÍCÍHO

V momentu uzavření smlouvy o úvěru se úvěrující nachází vůči úvěrovanému v pozici dlužníka. Přestože v zákoně je výslovně uvedena pouze povinnost poskytnout peněžní prostředky do určité výše, je v ní imanentně zahrnuta také povinnost tyto prostředky pro úvěrovaného rezervovat⁸⁴, tak aby mohly být v souladu s § 2398 OZ ve prospěch úvěrovaného bez zbytečného odkladu od jeho žádosti poskytnuty. Rezervací je v tomto kontextu však třeba rozumět schopnost úvěrujícího převést peněžní prostředky, jež jsou v jeho vlastnictví, při jejich splatnosti. Uvedené jistě nelze interpretovat způsobem, že by porušením smlouvy ze strany úvěrujícího byla skutečnost, že je v konkrétním momentu držet nebude i bez existence žádosti úvěrovaného. Úvěr může být čerpán jak v hotovosti, tak převodem na účet vedený u peněžního ústavu, a to buď přímo do vlastnictví úvěrovaného nebo v jeho prospěch do vlastnictví třetí osoby⁸⁵.

⁸² Srov. stanovisko NS ČR ze dne 27.11.2003, sp. zn. Tpjn 301/2003.

⁸³ Viz usnesení NS ČR ze dne 19.02.2020, sp. zn. 8 Tdo 1344/2019.

⁸⁴ Viz usnesení NS ČR ze dne 17.06.2014, sp. zn. 26 Cdo 667/2014

⁸⁵ MAREK, Karel. *K Úvěru a zápůjčce*. Online. Bulletin-advokacie.cz, 30.06.2015. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-uveru-a-zapujcce>. [citováno 2024-04-24].

Povinnou náležitostí smlouvy je proto jasné a určité vymezení částky a měny, do které mohou být tyto prostředky poskytnuty, tedy tzv. úvěrového limitu. Jeho výše může být za trvání smlouvy proměnlivá a může být stanovena pevnou částkou, či v závislosti na určitých objektivních kritériích, avšak vždy tak, aby byla v konkrétním momentu částka úvěrového limitu dostatečně určitelná – například pokud by bylo možné úvěr čerpat do určitého poměru tržní hodnoty cenných papírů držených úvěrovaným. I v takovém případě však bude úvěrový limit obvykle omezen určitou maximální částkou⁸⁶. Nutně se nabízí otázka, zda může být výše úvěrového limitu výslovně sjednána jako neomezená. Autor se domnívá, že i když je takové vyjádření významově dostatečně určité, bylo by uvedené ustanovení smlouvy stiženo absolutní neplatností pro počáteční nemožnost plnění ve smyslu § 588 OZ, když je nepochybné, že výše popsaná povinnost rezervace prostředků nemůže být nikdy splněna žádným subjektem práva. V souladu s obecnými zásadami výkladu právních jednání dle OZ pak je nutné tuto situaci řešit jako případ, kdy by ve smlouvě výše úvěrového limitu nebyla jakkoliv vyjádřena pokud by ji nebylo možné dovodit na základě výkladu nebo záměru stran při jejím sjednání. V souladu s rozsudkem NS ČR ze dne 19.02.2009, sp. zn. 32 Cdo 897/2007 by se pro absenci podstatné náležitosti nemohlo jednat o smlouvu o úvěru, ale není vyloučeno její posouzení jako smlouvy inominátní⁸⁷.

Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, má úvěrovaný dle § 2397 OZ na poskytnutí peněžních prostředků vymahatelné právo po celou dobu trvání závazku ze smlouvy. Charakteru smlouvy o úvěru neodporuje ujednání, že budou prostředky poskytnuty už současně s její účinností a takové ujednání nečiní smlouvu zápůjčkou⁸⁸. Ze stejného ustanovení OZ vyplývá možné omezení práva úvěrovaného sjednáním lhůty pro čerpání. Ta omezuje období, ve kterém je úvěrovaný oprávněn podat žádost o čerpání. Tu je nutné odlišovat od momentu, kdy má k čerpání, tedy převodu prostředků skutečně dojít, kterou může stanovit dle § 2398 odst. 2 OZ sám úvěrovaný nebo může být určena ve smlouvě. Není-li lhůta pro čerpání omezena, bude čerpání možné až do úplného vyčerpání

⁸⁶ PETROV, Jan In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír, BAJER, Jan, BALARIN, Jan et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2573.

⁸⁷ ELEK, Štefan In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 701.

⁸⁸ Viz přiměřeně rozsudek NS ČR ze dne 31.05.2011, sp. zn. 29 Cdo 780/2010; V popsaném případě nelze hovořit o čerpání bez žádosti úvěrovaného, ale buďto vyjádřené jako součást smlouvy, vyjádřené ústně nebo i konkludentně převzetím prostředků od úvěrujícího

úvěrového limitu nebo do doby, který smlouva stanoví jako nejpozdější pro splatnost poskytnutého úvěru, není-li tato doba odvislá od čerpání. Při absenci jakékoliv odchylující se úpravy ve smlouvě platí, že je na úvěrovaném, zda a kdy bude úvěr čerpat nebo zda jej bude čerpat jednorázově či ve více dílčích čerpání. Se splacenými částkami se však v tomto režimu neobnovuje možnost čerpání až do maximální výše sjednaného limitu⁸⁹.

Právo úvěrovaného čerpat úvěr však může být omezeno i dalšími způsoby. Nejčastěji se vyskytujícím bude sjednání podmínek čerpání, tedy odkládacích podmínek ve smyslu § 548 odst. 2 OZ. Těm bude bližší prostor věnován v následující kapitole této práce. Dalším častým způsobem omezení může být sjednání tzv. nezávazného úvěru⁹⁰. Tím rozumíme úvěr, u něž na základě smlouvy nevzniká úvěrovanému nárok na poskytnutí peněžních prostředků, přestože je žádáno v lhůtě pro čerpání a při splnění podmínek čerpání, ale pouze právo o čerpání požádat s tím, že poskytnutí prostředků zůstává plně v dispozici úvěrujícího až do potvrzení žádosti o čerpání. Taková konstrukce tedy stále zachovává definici smlouvy o úvěru v § 2397 OZ a nejedná se o smlouvu inominátní a úvěrujícímu umožňuje lépe řídit vlastní likviditu. Na opačné straně může být sjednána i povinnost úvěrovaného úvěr vyčerpat k určitému okamžiku nebo může být jeho nečerpání v čase spojeno s úplatou ve formě rezervačního poplatku. Na takovou formu úplaty se s ohledem na odlišný charakter nevztahují ustanovení o smluvní pokutě⁹¹.

3.2.2 POVINNOSTI ÚVĚROVANÉHO

Další podstatnou náležitostí smlouvy o úvěru je, jak plyne i z jejího systematického zařazení mezi závazky o přenechání věci k užití jinému, vyjádření povinnosti úvěrovaného poskytnuté prostředky vrátit resp. úvěr splatit a zaplatit z nich úrok. Není-li ujednáno jinak, činí tak úvěrovaný dle § 2396 OZ ve stejné měně, v jaké byl poskytnut úvěr. Podstatnou náležitostí smlouvy však není ujednání o výši a způsobu výpočtu úroků či splatnosti nebo způsobu splácení a placení jistiny resp. úroků. K těmto otázkám nechává zákon pouze „záchrannou síť“ v podobě dispozitivních ustanovení vyjádřených

⁸⁹ ELEK, Štefan In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 719.

⁹⁰ ZAKRZEWSKI, Rafal, FULLER, Geoffrey. *McKnight and Zakrzewski on the Law of Loan Agreements and Syndicated Lending*. 1. vydání. Oxford: Oxford University Press, 2019. ISBN 978-0-19-879995-5, s. 58.; Mezi další znaky patří také právo smlouvu ze strany úvěrujícího vypovědět kdykoliv, či z méně závažných důvodů.

⁹¹ Viz rozsudek NS ČR ze dne 24.08.2017, sp. zn. 33 Cdo 282/2016.

v § 2399 odst. 1 a 2 OZ a §§ 1802 až 1805 OZ. Jistina je v zákonném režimu tedy splatná do 1 měsíce od požádání úvěrujícího, nebo kdykoliv dříve na základě vlastního jednání úvěrovaného. Úvěrovaný je oprávněn úvěr sám splatit i pokud byla ujednána doba plnění a odchylně od § 1967 OZ nemůže být nucen uhradit veškeré úroky, které by vznikly až do momentu původně zamýšleného splacení. Úrok je při absenci platné dohody stran určen ve výši obvyklých úroků za úvěry od bank v místě bydliště či sídla dlužníka v době uzavření smlouvy, tedy bez ohledu na to, kde skutečně došlo k čerpání. Úroky jsou určeny za roční období a jsou splatné společně s jistinou, avšak nejméně jednou ročně pozadu. V praxi však lze těmto ustanovením přikládat význam toliko v situacích, kdy se mezi stranami dohodnuté podmínky smlouvy o úvěru ukážou být zdánlivé, či neplatné. Přiblížení podmínek splacení úvěru je věnována pátá kapitola této práce.

3.2.3 FORMA SMLOUVY O ÚVĚRU

Zákon pro smlouvy o úvěru generálně neurčuje povinnost zvláštní formy a je tedy v souladu s § 559 OZ na smluvních stranách, jakou formu pro ni zvolí. Povinnost písemné formy však může vyplývat v konkrétních případech z ustanovení jiných zákonů. Takovým případem by byla například úvěrová smlouva podléhající povinnosti uveřejnění v Registru smluv dle zákona o registru smluv nebo úvěrová smlouva uzavřená mezi jednočlennou společností a jejím jediným společníkem mimo rámec běžného obchodního styku a obvyklých podmínek dle § 13 ZOK vyžadující také úředně ověřený podpis. Specifický je případ požadavku na písemnou formu u smlouvy o spotřebitelském úvěru dle § 104 ZoSÚ, jehož následkem není neplatnost smlouvy, ale toliko změna výše úročení úvěru, zdánlivost jakýchkoliv jiných úplat sjednaných v takové smlouvě a zdánlivost ustanovení o vybraných povinnostech úvěrovaného a právech úvěrujícího⁹². V případě bankovních financování je však velmi nepravděpodobné, že by smlouva byla uzavřena jinak než písemně i ve vztazích mezi podnikateli z důvodu nutnosti plnění regulatorních požadavků kladených na banky ZoB⁹³.

⁹² Viz § 110 odst. 1 a odst. 5 ZoSÚ.

⁹³ Zejména kvůli povinnosti předložit na požádání podklady k jednotlivým obchodním případům podle § 24 odst. 1 ZoB.

3.3 SROVNÁNÍ SE ZÁPŮJČKOU

Věcně nejpodobnější typovou smlouvou ke smlouvě o úvěru je smlouva o zápůjčce dle § 2390 a následující OZ, především pak v případě, že se jedná o zápůjčku peněžitou a úročenou. Rozdílům těchto dvou institutů, resp. dříve půjčky dle OZ1964 a úvěru dle ObchZ již bylo věnováno mnoho textů. Nicméně s vývojem relativně recentní judikatury těchto rozdílů výrazně ubylo a autor se jim proto také bude krátce věnovat, neboť v praxi může být jejich odlišení značně náročné.

Vyjma výše zmíněných skutečnosti, že na rozdíl od úvěru nemusejí být předmětem zápůjčky pouze peněžní prostředky a že může být také bezúročná⁹⁴, je nejzjevnějším rozdílem konsensuální povaha úvěrové smlouvy, tedy závazky z ní vznikají již shodou stran na jejím obsahu ve smyslu § 1725 OZ, proti reálné povaze smlouvy o zápůjčce vyžadující pro platný vznik závazku předání předmětu zápůjčky⁹⁵. Při tomto rozlišení je dle autora ovšem nutné také myslet na alternativu konkrétní uzavřené smlouvy posoudit nikoliv jako úvěrovou, ale jako smlouvu o smlouvě budoucí o zápůjčce ve smyslu § 1785 a násl. OZ. Jak k takové situaci I. Pelikánová a R. Pelikán přímo uvádějí: „*Jestliže budoucí smlouvu, již strany hodlají uzavřít, je reálný kontrakt, smlouva o smlouvě budoucí vyvolá podobnou situaci, jako by šlo o smlouvu konsensuální. Plnění závazku z přípravné smlouvy (uzavření smlouvy) bude totiž spočívat ve faktickém chování, které v případě konsensuální smlouvy považujeme již za plnění závazku. Jde-li však o reálný kontrakt, bude takové chování uzavřením smlouvy a současně i jejím plněním.*“⁹⁶ Stejně jako v případě úvěru tak jedné straně vznikne povinnost poskytnout peněžní prostředky na základě žádosti druhé strany v rámci ujednané lhůty a ani v takové smlouvě nelze s ohledem na autonomii vůle stran vyloučit sjednání úplaty odvíjející se od výše budoucí zápůjčky a plynutí času, jež by byla obdobou rezervačního poplatku v úvěrové smlouvě. Nikde v zákoně přitom není přímo vyjádřena specialita smluv typových před smlouvou o smlouvě budoucí jiné typové smlouvy.

⁹⁴ To ovšem z „úvěrové smlouvy“ bez povinnosti zaplatit úrok nečiní zápůjčku, může také jít o nepojmenovanou smlouvu.

⁹⁵ Viz například usnesení NS ČR ze dne 16.01.2018, sp. zn. 21 Cdo 5254/2016.

⁹⁶ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, BAJURA, JAN, BĀNYAIOVÁ, Alena et al. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář. Svazek V (relativní majetková práva I. část)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 130.

V minulosti bylo možné uplatnit řadu dalších rozlišujících měřítek, které vedly k jednoznačnému závěru, o jakou typovou smlouvu se jedná resp. nemůže jednat. Například kritérium hotovosti z rozsudku NS ČR ze dne 24.05.2007, sp. zn. 32 Cdo 922/2007, ve kterém se uvádí, že: „*Na základě smlouvy o půjčce věřitel přenechává dlužníkovi peníze jako věci určené podle druhu, a tudíž přenechává pouze bankovky a mince.*“ V rozsudku NS ČR ze dne 24.03.2004, sp. zn. 29 Odo 350/2003 bylo vyjádřeno kritérium, že v případě zápůjčky musí být předmět vždy přenechán přímo do rukou dlužníka, když uvádí: „*[P]rávní předchůdce žalobce, poté, co potřebnou částku vyčíslil a s právním předchůdcem žalované uzavřel „smlouvu o půjčce“ vložil do tzv. celostátního kola zápočtů k úhradě závazků dlužníka. V takovém jednání věřitele pak nelze spatřovat přenechání (odevzdání) věci (v daném případě peněz) dlužníku (a to ani bezhotovostně) k nakládání*“ a dále: „*Nedošlo-li k naplnění požadavku spočívajícího v přenechání věci věřitelem, nelze hovořit o půjčce.*“ Avšak pozdější judikatura v rámci OZ1964 i OZ již plně připouští zápůjčku bezhotovostní, a to i způsobem spočívajícím v přenechání jejího předmětu třetí osobě ve prospěch resp. na účet vydlužitele⁹⁷. Rozdíl mezi úvěrem a zápůjčkou nelze zakládat ani na formě nebo účelu jejich uzavření či subjektech, které je uzavírají. S ohledem na dispozitivnost obou smluvních typů nelze jednoznačný závěr učinit ani na základě ustanovení obsažených ve smlouvě nebo výběru dispozitivních ustanovení opačného smluvního typu.

Správné posouzení, zda se jedná o smlouvu o úvěru, nebo zápůjčku a jí předcházející smlouvu o smlouvě budoucí o zápůjčce, může mít přitom na vztahy mezi smluvními stranami zásadní dopady plynoucí zejména z rozdílné dispozitivní úpravy OZ. Mezi rozdílně upravené otázky lze zařadit rozdíl měny pro splacení, doby splatnosti od žádosti o vrácení, možnosti předčasného resp. dobrovolného splacení a případné platbě úroků při něm⁹⁸ nebo možnosti zesplatnění celé pohledávky, byla-li její splatnost ujednána ve splátkách a dlužník se ocitl v prodlení⁹⁹. Rozdílně jsou upraveny i podmínky pro vymožení povinnosti úvěrujícího proti povinnosti budoucího zapůjčitele, když například povinnost budoucího zapůjčitele může *ex lege* zaniknout v případě kvalifikované podstatné změny okolností

⁹⁷ Viz rozsudek NS ČR ze dne 17.06.2014, sp. zn. 26 Cdo 667/2014 resp. rozsudek NS ČR ze dne 29.04.2020, sp. zn. 33 Cdo 1261/2019.

⁹⁸ Srov. *a contrario* § 2393 odst. 2 OZ ve spojení s § 1967 OZ u zápůjčky a § 2399 odst. 2 OZ u úvěru.

⁹⁹ Srovnej § 2394 OZ u zápůjčky a § 1977 a § 2001 a násl. OZ pro úvěr; pro obě možné ujednání dle § 1931 OZ.

ve smyslu § 1788 odst. 2 OZ. Správné posouzení může mít vliv také na platnost celé smlouvy, neboť kupříkladu § 1208 písm. f) bod. 3. OZ vyžaduje zvláštní souhlas orgánu společenství vlastníků jednotek pro smlouvu o úvěru, nikoliv však už pro smlouvu o zápůjčce, jako tak zákon činí v jiných případech¹⁰⁰.

Autor na tomto základě zastává názor, že za současné právní úpravy nelze bez dalšího učinit jednoznačný univerzální závěr rozlišující oba popsané případy výhradně na základě jazykového výkladu znění smlouvy¹⁰¹, ale je nutné v každém relevantním případě zkoumat skutečnou vůli a úmysl účastníků daného vztahu. Okolnosti jako označení smlouvy a stran zákonnými pojmy nebo odkaz na ustanovení, dle kterého je uzavírána, mohou být vodítkem jejich projevu vůle, ale v souladu s § 555 odst. 1 OZ nejsou samostatně rozhodující, svědčí-li vůle stran o úmyslu vyvolat jiné právní důsledky¹⁰². Autor je však současně přesvědčen, že v případě, že nelze v konkrétním případě jednoznačně určit, zda projev vůle stran směřoval ke smlouvě o úvěru či ke smlouvě o budoucí peněžité úročené zápůjčce, by se měl soud s ohledem na smysl a účel zákona ve spojení se specialitou úpravy úvěru opíraje se také o historické důvody osamostatnění smlouvy o úvěru¹⁰³ jako zvláštního smluvního typu spíše přiklonit k závěru, že se bude jednat o právě smlouvu o úvěru.

¹⁰⁰ Například § 898 odst. 2 písm. d) OZ.

¹⁰¹ Proti tomuto pojetí stojí například dle autora vhodnější přístup rakouského ABGB v § 988, dle kterého je úvěr typem úplatné zápůjčky o peněžní prostředky, avšak také případ, že jsou peněžní prostředky dostupné úvěrovanému na požádání. Úvěr ve smyslu ABGB tedy může mít konsensuální i reálnou povahu.

¹⁰² Srov. usnesení NS ČR ze dne 27.10.2004, sp. zn. 32 Odo 1144/2003 a nálezy Ústavního soudu ze dne 07.04.2011, sp. zn. I. ÚS 2061/08.

¹⁰³ K té autor blíže odkazuje na ELEK, Štefan In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 694 – 696 a s. 704.

3.4 DALŠÍ OBVYKLÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O ÚVĚRU

Přestože výše popsané podstatné náležitosti budou tvořit esenciální jádro smlouvy o úvěru, většina jejího textu bude v úvěrové praxi věnována dalším zákonem předvídaným i nepředvídaným ustanovením. Mezi nejobvyklejší další oblasti úpravy mezi úvěrujícím a úvěrovaným totiž dále patří sjednání¹⁰⁴:

- a) účelu použití úvěru;
- b) podmínek čerpání úvěru;
- c) podmínek a metodiky řádného a předčasného splácení úvěru;
- d) výše úrokové sazby a způsobu úročení;
- e) dalších úplat souvisejících s poskytnutím úvěru;
- f) dalších povinností úvěrovaného za trvání úvěrového vztahu a tzv. prohlášení o vybraných relevantních skutečnostech;
- g) zajišťovacích a utvrzovacích nástrojů ke zlepšení pozice úvěrujícího a také sankcí pro případy porušení podmínek smlouvy;
- h) podmínek možného ukončení smlouvy, postoupení pohledávek ze smlouvy, celé smlouvy či převzetí dluhu.

Existence ujednání těchto *naturalia negotii*, jejich podmínek a vzájemných poměrů pak poskytují měřítko pro typové dělení úvěrů. Na základě ujednání o účelu použití prostředku získaných úvěrovaným můžeme úvěry dělit na účelové a neúčelové. V případě účelového úvěru je mezi stranami relativně určitě ujednán v době sjednání smlouvy budoucí, již existující a neuhrazený či již uhrazený náklad resp. okruh nákladů, který má být prostřednictvím úvěru uhrazen či nahrazen. Pro snížení rizika, že by nebyly čerpané prostředky použity na sjednaný účel, ať už úmyslně či v důsledku poškození majetku úvěrovaného, může být ve smlouvě o úvěru sjednáno, že úvěrující bude hradit přímo pohledávky úvěrovaného u třetí osoby. V případě jiného použití prostředků pak § 2400 OZ umožňuje úvěrujícímu od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení úvěru i s úroky. Z významu uvedeného ustanovení plyne, že se nejedná o odstoupení ve smyslu § 2001 OZ s účinky zrušení závazku *ex tunc*, ale o zvláštní zákonný důvod zesplatnění celé pohledávky úvěrujícího. Pokud není účel úvěru ujednán, může úvěrovaný s prostředky naložit dle vlastního uvážení.

¹⁰⁴ MAREK, Karel In: LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, s. 126-127.

V závislosti na době splatnosti celé částky úvěru od jejího čerpání můžeme úvěry dělit na krátkodobé, jež jsou splatné do jednoho roku, střednědobé, jež jsou splatné do pěti let, a dlouhodobé, jež jsou splatné za pět a více let¹⁰⁵. Dochází-li dle smluvních podmínek s průběžným splácením poskytnutých prostředků k uvolnění úvěrového limitu pro další nová čerpání, hovoříme o úvěru revolvingovém. Pokud naopak ne, jedná se o úvěr tzv. termínovaný, který můžeme v závislosti na účelu dále dělit na provozní, či investiční¹⁰⁶.

U revolvingového úvěru se zpravidla rozlišuje splatnost jednotlivých dílčích poskytnutých úvěrů (někdy také označovaných jako „*tranše*“) a konečná splatnost všech dílčích úvěrů poskytnutých pod jediným úvěrovým limitem, jehož výše nesmí být v součtu všech dílčích úvěrů překročena. Revolvingové úvěry však často obsahují také tzv. „*roll-over*“ ustanovení, kdy může ke splacení tranše dojít opakovaným čerpáním stejného úvěrového limitu. Proto, aby v takovém případě nemohlo dojít k soustavnému „otáčení tranší“ až do konečné splatnosti dle smlouvy o úvěru, čímž by se tak materiálně jednalo o úvěr termínovaný, může smlouva současně obsahovat také tzv. „*clean-down*“ ustanovení vyžadující v pravidelných intervalech splacení tranší z jiných zdrojů úvěrovaného¹⁰⁷. Za zvláštní kategorii revolvingového úvěru můžeme považovat úvěr kontokorentní, který vzniká na základě ujednání majitele účtu a toho, kdo účet vede, dle § 2665 OZ o tom, že z účtu budou odepisovány prostředky i v případě jejich nedostatečné výše a účet tedy bude přecházet z kreditního do debetního zůstatku. O debetním zůstatku se pak přiměřeně použijí ustanovení o úvěru, přičemž je splácen v závislosti na příchozích platbách a vkladech ve prospěch kontokorentního účtu.

Úvěry lze dále dělit například v závislosti na zřízení zajištění pohledávek úvěrujícího ze smlouvy o úvěru na zajištěné a nezajištěné, v závislosti na statusu úvěrovaného jako spotřebitele na spotřebitelské a nespotebitelské či v závislosti na možné pluralitě subjektů na straně úvěrujícího na bilaterální, klubové a syndikované¹⁰⁸. Zvláštní kategorii tvoří úvěry vázané na cenné papíry. Je-li úvěr poskytován majiteli směnky jejím převzetím

¹⁰⁵ KALABIS, Zbyněk. *Základy Bankovníctví. Bankovní obchody, služby, Operace a rizika*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, s. 104.

¹⁰⁶ ELEK, Štefan In: LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, s. 153.

¹⁰⁷ VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s.79.

¹⁰⁸ VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 1 – 10.

ze strany úvěřujícího před splatností, jedná se o úvěru eskontní, je-li u směnky cizí úvěřujícím přebírána role směnečníka, mluvíme ve vztahu k příkazci o úvěru akceptačním¹⁰⁹ – u těchto dvou typů se posoudí, zda budou skutečně úvěrem, v závislosti na charakteru podkladového vztahu s obligačním dlužníkem, nikoliv na základě vztahu založeného cenným papírem. Oproti tomu lombardním úvěr se rozumí zpravidla krátkodobý úvěr zajištěný zástavním právem k movité věci – nejčastěji pro jejich likviditu právě cennými papíry.

Za účelem ještě většího zefektivnění procesu sjednávání úvěrové dokumentace ve srovnání s emisí dluhopisů, ale také eliminace možných právních rizik a rozvoje sekundárního trhu s úvěry došlo k vytvoření mezinárodní organizace „*Loan Market Association*“, jejíž smluvní vzory podle anglického práva v praxi významně ovlivňují strukturu smluv a ustanovení všech výše popsaných obvyklých náležitostí téměř bez ohledu na relevantní evropský právní řád. I proto autor při zkoumání smlouvy o úvěru do určité míry vychází z poznatků zahraniční literatury¹¹⁰. K obdobným pokusům o vytvoření univerzálního smluvního vzoru v českém jazyce konkrétně pro syndikované financování došlo v minulosti také na úrovni České bankovní asociace¹¹¹.

V následujících kapitolách se autor zaměří právě na výše nastíněné obvyklé náležitosti smlouvy o úvěru a problémy či specifika vyvstávající v případě, že je úvěřovaným bytové družstvo.

¹⁰⁹ KALABIS, Zbyněk. *Základy Bankovníctví. Bankovní obchody, služby, Operace a rizika*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, s. 108.

¹¹⁰ ELEK, Štefan In: LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, s. 153.

¹¹¹ Česká bankovní asociace. *Modelová smlouva o úvěru*. Online. cbaonline.cz. prosinec 2012. Dostupné z <https://cbaonline.cz/upload/550-standard-27-syndikovane-uvery-externi.pdf>. [citováno 2024-04-24].

4. PODMÍNKY ČERPÁNÍ

4.1 ROLE A VÝZNAM PODMÍNEK ČERPÁNÍ

Pro závazek z úvěrové smlouvy, kde se nachází úvěrující v postavení dlužníka a úvěrovaný v postavení věřitele, jsou nejvýznamnější částí podmínky čerpání. Těmi rozumíme souhrn právních skutečností, které musí být naplněny a zpravidla také aktivně prokázány úvěrovaným úvěrujícímu, aby došlo ke vzniku povinnosti poskytnout dočasně peněžní prostředky na žádost úvěrovaného. Hovoříme tedy o odkládacích podmínkách ve smyslu § 548 odst. 2 věta první OZ. Vedle těchto ustanovení může být právo čerpání omezeno také ujednáním o lhůtě pro čerpání předvídané v § 2397 OZ, nejnižší částkou jednotlivého čerpání či maximálním počtem jednotlivých čerpání nebo stanovením zvláštních formálních a obsahových požadavků pro samotnou žádost.

Od takzvaných následných podmínek se podmínky čerpání odlišují tím, že jejich splnění není smluvní povinností úvěrovaného, ale má právní zájem na jejich splnění, aby mohl požádat o čerpání. Přesto spolu relativně úzce souvisí, neboť ve vztahu k obsahu pro čerpání předkládaných dokumentů bude dle následných podmínek úvěrovaný činit řadu prohlášení o jejich obsahu, jejichž nepravdivost či neúplnost může být porušením smlouvy nebo i tzv. případem porušení. Těmto pojmům se však bude autor věnovat speciálně v šesté kapitole této práce. Při sjednání podmínek čerpání nejsou smluvní strany nijak blíže obsahově omezeny, jedná-li se o podmínku objektivně naplnitelnou. Jejich splnění se tak může odvíjet jak od objektivních skutečnostech nezávisících na jednání jakéhokoliv subjektu, tak i závisících na jednání úvěrovaného, úvěrujícího či třetí osoby, jež je kupříkladu poskytovatelem zajištění nebo právním zástupcem jedné ze stran. Nejčastěji se však budou podmínky čerpání vztahovat ke třem skupinám skutečností, a to¹¹²:

- a) skutečností vztahujícím se k osobě úvěrovaného – zpravidla podmiňující čerpání předložením dokumentů prokazujících (i) existenci a právní statut úvěrovaného, (ii) vnitřní poměry úvěrovaného skrze jeho společenskou smlouvu, zakladatelskou listinu resp. stanovy, (iii) oprávnění úvěrovaného

¹¹² Srov. VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 73; nebo také ELEK, Štefan In: LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, s. 155-156.

- a jeho zástupce uzavřít úvěrovou a zajišťovací dokumentaci a (iv) aktuální finanční postavení úvěrovaného;
- b) skutečnostem vztahujících se k účelu úvěru – zpravidla podmiňující čerpání předložením dokumentů a povolení k realizaci záměrů, vynaložení refinancovaných prostředků nebo sjednané výše vlastních nákladů či uzavření smluv nebo přijetí rozhodnutí, jež jsou klíčové pro realizaci záměru;
- c) skutečnostem vztahujících se k platnosti a vymahatelnosti smlouvy o úvěru a souvisejícího zajištění již existujících či budoucích pohledávek úvěrujícího ze smlouvy o úvěru a s ní souvisejících smluv, smluvních pokut nebo případného bezdůvodného obohacení.

Účelem podmínek čerpání je jednak poskytnout ochranu před riziky na straně úvěrujícího vyplývajícími z časového rozdílu mezi uzavřením smlouvy a uskutečněním čerpání a jednak zajistit pro úvěrujícího dostatečnou míru jistoty, že jeho pohledávka bude v budoucnu uhrazena, ať už řádným a včasným splněním nebo prostřednictvím realizace v momentu čerpání již platně zřízeného zajištění. Přestože může být plnění podmínek čerpání i vhodným podnětem pro úvěrovaného k vlastní právní prověrce o svém obchodním závodu, sjednávají se tyto podmínky výhradně ve prospěch¹¹³ úvěrujícího. I proto je obecně připouštěno, aby se úvěrující splnění některé podmínky vzdal, ať už ve vztahu ke konkrétnímu čerpání, či pro jakákoliv budoucí čerpání.

Mezi obvyklá ustanovení, je-li v rámci podmínek čerpání sjednáno předložení určitých dokumentů, zpravidla patří také ujednání, že tyto dokumenty musí být po obsahové i formální stránce přijatelné pro úvěrujícího¹¹⁴. Přístup k tomuto subjektivnímu „kvalifikátoru“ splnění podmínek od osoby, v jejíž prospěch jsou současně sjednány, může být v praxi problematické. V poměrech anglického smluvního práva byl tento rozpor již vícekrát řešen a soudy došly k závěru, že po úvěrujícím nelze požadovat, aby při posouzení vhodnosti či přijatelnosti dokumentů musel postupovat zásadně „rozumně“¹¹⁵,“ nicméně zásadně ze strany úvěrujícího musí být postupováno při jejich hodnocení v dobré víře a nikoliv iracionálně, nepředvídatelně

¹¹³ S pojetím prospěchu u podmínek pracuje také § 549 OZ.

¹¹⁴ Srov. VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 75-76.

¹¹⁵ V rámci anglického práva má pojem „rozumnost“ konkrétní význam s z něj vyplývajícími povinnostmi pro osobu, která tak má jednat. K tomu blíže ZAKRZEWSKI, Rafał, FULLER, Geoffrey. *McKnight and Zakrzewski on the Law of Loan Agreements and Syndicated Lending*. 1. vydání. Oxford: Oxford University Press, 2019. ISBN 978-0-19-879995-5, s. 28.

či svévolně a například v rámci sporu *Novus Aviation Ltd v Alubaf Arab International Bank BSC* bylo dovozeno, že úvěrující porušil sjednané podmínky úvěrové smlouvy, když odmítl čerpání na základě takto subjektivní podmínky čerpání, neboť z dokazování vyplynulo, že jeho jediným skutečným důvodem byla následně vznikuvší obchodní nevýhodnost transakce¹¹⁶.

I když tyto závěry nejsou přenositelné do místních poměrů, je autor přesvědčen, že není správný závěr, že by subjektivní posouzení splnění podmínek čerpání mohlo být v naprosto volné diskreci úvěrujícího. Takový přístup by se dle názoru autora mohl za konkrétních okolností dostat do rozporu se zásadou poctivosti dle § 6 odst. 1 OZ a zákazu zneužití práva dle § 8 OZ, který je jedním z korektivů porušení zásady poctivosti pro případ výkonu subjektivního práva, které je sice obecně v souladu s objektivním právem, ale je vedeno účelem se zákonem neslučitelným¹¹⁷. Dle názoru autora, byl-li by úvěrující pro odmítnutí prokazatelně veden v rozporu se smyslem a účelem ujednaných podmínek záměrem neposkytnout prostředky pro důvody spočívající mimo posouzení předkládaných dokumentů, jako by byl například vlastní obchodní zájem plynoucí z nevýhodnosti, nebo dokonce zájem šikanózním odmítnutím způsobit úvěrovanému škodu¹¹⁸ či ho donutit k jinému jednání, šlo by o zneužití práva nepožívajícího právní ochrany a v závislosti na uvážení soudu by i uvedená podmínka mohla být považována za splněnou aplikací § 549 odst. 2 OZ. Úvěrující by proto měl dle názoru autora postupovat při subjektivních hodnoceních formálních a obsahových náležitostí věcně, v dobré víře a nikoliv svévolně. Nastíněnou situaci je však nutné odlišovat od dříve popsaného tzv. nezávazného úvěru, kde volnost uvážení úvěrujícího má mířit přímo k rozhodnutí o poskytnutí úvěru a obě smluvní strany jsou s tím předem srozuměny.

¹¹⁶ ZAKRZEWSKI, Rafal, FULLER, Geoffrey. *McKnight and Zakrzewski on the Law of Loan Agreements and Syndicated Lending*. 1. vydání. Oxford: Oxford University Press, 2019. ISBN 978-0-19-879995-5, s. 80.

¹¹⁷ K tomu například PIPKOVÁ Petra In: LAVICKÝ, Petr, BODEČKOVÁ, Jana, BREJCHOVÁ, Gabriela, BRIM, Luboš, ČERNÝ, Michal et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-302). Komentář*. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8, s. 59.; srov. rozsudek NS ČR ze dne 13.02.2003, sp. zn. 32 Odo 400/2002

¹¹⁸ Srov rozsudek NS ČR ze dne 06.05.2022, sp. zn. 21 Cdo 3575/2021.

4.2 ÚLOHA STANOV BYTOVÉHO DRUŽSTVA PRO ÚVĚRUJÍCÍHO

Stanovy pro družstvo a především pak družstvo bytové představují naprosto klíčový právní dokument. To do velké míry vyplývá již ze zákonem výhradně vyžadovaného účelu založení bytového družstva, tedy zajišťování bytových potřeb svých členů. Zatímco v obchodních společnostech s podnikatelským účelem založení bude jejich činnost mířit téměř výhradně na třetí osoby, v bytovém družstvu je pro jeho úspěšnost klíčové správné nastavení vztahu družstva k jeho členům a členů mezi s sebou. Členové budou vůči družstvu nevyhnutelně v postavení věřitelů i dlužníků a v souladu se zásadou družstevní demokracie samozřejmě také volit jeho statutární orgán či prostřednictvím členské schůze rozhodovat o jeho dlouhodobém směřování. Správné nastavení pravidel těchto vztahů ve stanovách je proto důležité i pro věřitele družstva, mezi nimi pak zejména úvěrujícího jako klíčové zainteresované strany, jejíž hlavním zájmem je dosáhnout splacení jistiny, zaplacení úroku a přitom také být co nejdříve a nejlépe informován o možných rizicích splnění ze strany družstva¹¹⁹. Úvěrující by proto měl dle autora věnovat v rámci nastavení a kontroly podmínek čerpání zvláštní vysokou pozornost stanovám bytového družstva, aby mohl v maximální možné míře snížit rizika související s poskytnutím úvěru, což by se mělo současně pozitivně promítnout také do ceny úvěru pro úvěrovaného. Na druhé straně si ale současně musí být obě strany vědomy nepřekročitelných limitů stanov¹²⁰, aby předcházely možným sporům nebo nezamýšleným následkům.

Povinné náležitosti stanov bytového družstva vycházejí jednak z § 553 ZOK, jež jsou společné pro všechna družstva, a dále § 731 odst. 1 ZOK vyžadující také stanovení podmínek, za nichž členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy¹²¹, a stanovení práv a povinností člena spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy, nájmem a užíváním družstevního bytu. Další náležitost pak přibyla v § 744 odst. 2 ZOK na základě novely ZOK provedené zákonem č. 163/2020 Sb., dle které mají stanovy také obsahovat rozsah běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním bytu, jakož i okolnosti za nichž lze

¹¹⁹ ELEK, Štefan In: LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, s. 154.

¹²⁰ ČÁP, Zdeněk In: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 98.

¹²¹ Ustanovení mluví o uzavření smlouvy k nájmu družstevního bytu. Zde se jedná o zkratku ve vyjádření zákonodárce, když z dříve podaného plyne, že družstevní byt vznikne teprve právě jejím uzavřením. Významově se tedy jedná o budoucí družstevní byt.

stavebně upravovat družstevní byt a dům, čímž zákon družstvu umožnil se odchýlit od úpravy stanovené nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení těchto pojmů pro účely povinnosti nájemce dle § 2257 odst. 2 OZ. V rámci samotné úpravy obligatorních náležitostí stanov i dalších záležitostí však zákonodárce stanov ponechává družstvu relativní volnost, kterou lze mimo jiné využít i ke zlepšení pozice úvěřujícího.

4.2.1 PODMÍNKY ČLENSTVÍ

Jedním z nabízejících se způsobů je stanovení zvláštních podmínek pro vznik členství podle § 553 písm. g) ZOK. Úvěřující má objektivní zájem na tom, aby členy bytového družstva tvořily co nejvíce solventní osoby, neboť od nich plyne hlavní zdroj peněžních prostředků pro splácení úvěru. Motivací určit tyto podmínky ve stanovách je, že dávají úvěřujícímu do budoucna jistotu, že ze strany orgánu rozhodujícího o přijetí členů budou muset být tato kvalifikační kritéria bezpodmínečně respektována a naplněna a současně, pokud by je člen za trvání družstva přestal splňovat, může¹²² to být důvodem pro jeho vyloučení podle § 614 ZOK. V kontextu bytového družstva by takovou úpravou bylo docíleno, že takto nastavené podmínky bude muset splňovat každý člen při originálním i derivativním vzniku členství, a to i přesto, že v bytovém družstvu platí obecný kogentní zákaz¹²³ omezení či vyloučení převodu a přechodu družstevního podílu¹²⁴. Na druhé straně lze podmínky členství vnímat i jako příležitost pro reflektování širších společenských zájmů a potenciálně s ní docílit zachování zvláštního sociálního charakteru bydlení i přes možnost zcizení podílů prvních členů.

Jediné zákonem předvídané omezení, které je proto i s ním bezpochyby v souladu, možnost vyloučit členství právnických osob dle § 735 odst.1 ZOK. Při úvaze stran smlouvy o úvěru, které budou vedeny shora uvedenými motivacemi, však lze dojít k závěru například o vhodnosti zařadit podmínku, že proti dané osobě není a nebylo v posledních několika letech vedeno insolvenční nebo exekuční řízení či že je osobou zaměstnanou, podnikající nebo vykonávající funkci člena voleného orgánu obchodní korporace. Autor je

¹²² S výjimkou podmínky pracovního poměru dle § 579 odst. 2 ZOK, kdy členství zanikne *ex lege*.

¹²³ U zcizení družstevního podílu vychází přímo ze znění § 736 odst. 1 ZOK. V případě přechodu družstevního podílu ze znění § 42 odst. 1 ZOK. Odlišně ke vztahu § 42 odst. 1 a § 602 ZOK například EICHLEROVÁ, Kateřina. *Dědění podílu*. Obchodněprávní revue, roč. 2022, č. 4. Praha: C. H. Beck. ISSN 1803-6554. s. 229.

¹²⁴ K nutnosti splňovat podmínky členství i při přechodu viz ČÁP, Zdeněk In: ALEXANDER, Juraj, ARABASZ, Jindřich, ČÁP, Zdeněk, DOLEŽIL, Tomáš, DĚDIČ, Jan, FILIP, Václav et al. *Zákon o obchodních korporacích (90-2012 Sb.). Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-881-2, s. 2343.

ale přesvědčen, že takové řešení není v souladu s právní úpravou a stanovení podmínek členství na úrovni stanov je obecně v kontextu financování nabízejícím se ovšem nevhodným řešením. Nejvyšší soud v obdobných poměrech ObchZ v usnesení ze dne 17.02.2011, sp. zn. 29 Cdo 4937/2009 totiž uvedl, že: „[Ačkoliv] [d]ružstvo v určení [podmínek členství] není (přímo) obsahově omezeno, musí být při formulaci takových podmínek vždy respektovány zásady, na kterých stojí družstevní právo. Jednou z těchto zásad je i zásada rovnosti členů družstva (uchazečů o členství v družstvu), z níž vyplývá, že mezi členy (uchazeči) nemohou být činěny rozdíly např. z důvodů rasových či majetkových.“ Současně vedle závěru o zákazu diskriminace v podmínkách členství se také uplatní již zmiňovaná zásada otevřenosti členství, dle které by měly být podmínky členství stanoveny pouze objektivními měřítky, které se vztahují k předmětu činnosti družstva¹²⁵. Tomáš Dvořák dokonce na tomto základě dochází k závěru, že v bytovém družstvu je stanovení jakýchkoliv omezení vzniku členství nepřijatelné¹²⁶. I když autor přímo nesdílí tento názor, souhlasí, že je podmínky členství skutečně vnímat více restriktivně s ohledem na uvedené závěry NS ČR, obecné družstevní zásady i princip zvýšené ochrany člena bytového družstva a proto dojít k závěru, že mohou být uplatněny jen ve velmi omezených a důvodných případech a shora uvedené příklady autora by takovýmto testem neprošly.

Tento závěr ovšem neznamená, že by uvěřovaný neměl pečlivě hodnotit členy a zvažovat, jací zájemci se stanou členy družstva. Obecně platí, že nikdo nemá bez dalšího nárok na to se stát členem družstva. I když NS ČR ve svém usnesení ze dne 24.10.2013, sp. zn. 29 Cdo 1553/2012, dospěl k závěru, že je možné se soudně domáhat nahrazení projevu vůle relevantního orgánu družstva k přijetí za člena, může tak být činěno toliko v případě, kdy by uchazeč nejen splnil všechny zákonem a stanovami dané podmínky členství, ale také jen pokud družstvo mělo zákonnou či smluvní povinnost ho za člena přijmout¹²⁷. Rozhodující orgán družstva není nijak blíže omezen v tom, jaké dokumenty bude po uchazeči požadovat nebo jaké měřítko použije pro své rozhodnutí.

¹²⁵ Obdobně CILEČEK, Filip In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, s. 1062.

¹²⁶ DVOŘÁK, Tomáš. *Několik úvah k otázce přípustnosti zákazu nebo omezení členství v družstvu*. Právní fórum. Český právnícký měsíčník, roč. 2009, č. 8. Praha: C. H. Beck. ISSN 1214-7966. s. 326.

¹²⁷ Srov. usnesení NS ČR ze dne 24.08.2016, sp. zn. 29 Cdo 3175/2015

Zabránit takto ovšem nelze například situaci tzv. spekulativních převodů u nebydlících členů, kdy se osoba stane členem jen proto, aby využila zákazu omezení převoditelnosti podílu a ten mohla převést na osobu, která by jako uchazeč sama o sobě neuspěla. Autor v tomto souhlasí s názorem Tomáše Dvořáka, když uvádí: „[J]ediné řešení existuje *de lege ferenda*, a to ponechat neomezené volné převody družstevních podílů jen pro členy – nájemce.¹²⁸“ Autor je přesvědčen, že nebydlící kategorie členů bytového družstva je dostatečně chráněna sama o sobě již spojením volného vystoupení a úpravy vypořádacího podílu, přičemž účel zákazu omezení převodu podílu v bytovém družstvu by měl zřejmě sledovat především ochranu členů již bydlících, u kterých má družstevní podíl svou zvláštní povahu. S ohledem na výše uvedené by autor považoval zmíněnou úpravu zákona za vhodnou nejen vzhledem k zájmům samotného bytového družstva, ale i jeho věřitelů.

4.2.2 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA

Dalším způsobem, jak může úvěrovaný při jednání s úvěrujícím zlepšit svou výchozí pozici, je samozřejmě správné nastavení konkrétních práv a povinností jeho členů vyplývajících z družstevního podílu. Z dříve v této práci zmíněných institutů, kterým se již zde tedy nebudu blíže věnovat, se mezi povinnostmi, které je vhodné ve stanovách zakotvit dá zmínit například zakotvení uhrazovací povinnosti podle § 587 ZOK nebo možnosti zvýšit základní členský vklad doplatky členů dle § 566 odst. 1 ZOK.

Mezi nejdůležitější práva a povinnosti v rámci bytového družstva ovšem budou ze své podstaty spadat ty, které mají návaznost na družstevní byt. Stanovení podmínek, za nichž vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu se bude zpravidla odvíjet čistě od investičního záměru družstva – zpravidla tedy od toho, zda půjde o novou výstavbu, rekonstrukci či koupi již dokončené budovy. U práv a povinností spojených přímo s nájmem činilo před novelou § 741 odst. 1 ZOK provedenou zákonem č. 163/2020 Sb. výkladové problémy stanovení posloupnosti, jimiž se tato práva řídí. Někteří autoři dovozovali, že z principů družstevní demokracie a autonomie ve spojení s ustanovením v současnosti již zrušeného § 2240 OZ vyplývalo, že ustanovení OZ o nájmu se použijí až toliko

¹²⁸ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 79.

v záležitostech neupravených ZOK nebo stanovami družstva¹²⁹. Marek Novotný k této otázce před novelou například uvádí: „[N]evidíme v zásadě důvod, aby ochrana běžného nájemce bytu platila i pronájemce družstevního bytu. Důvodem je hlavně to, že vztah nájemce družstevního bytu k bytovému družstvu jako pronajímateli není vztahem slabší strany. Jako takový se každý nájemce družstevního bytu spolupodílí na tvorbě vnitřních pravidel této korporace, a to včetně pravidel pronájmu „svého“ družstevního bytu. Je tomu tak proto, že se člen v korporaci kapitálově účastní, svůj byt financoval, a proto má i právo spolurozhodovat o tomto majetku a pravidlech jeho užívání.“¹³⁰ Přestože autor práce uvedeným argumentům přisvědčuje, již před zmíněnou novelou ZOK dovodil NS ČR opačný závěr, tedy že stanovy mají přednost pouze před dispozitivními ustanoveními OZ, ale nesmějí se odchýlit od úpravy kogentní¹³¹, přičemž tento závěr byl v novelizovaném znění § 741 odst. 1 ZOK výslovněji přejet i do právní úpravy. Proto se zásadně uplatní také například § 2235 odst. 1 OZ a § 2239 OZ stíhající zdánlivostí ujednání nájemní smlouvy, jež by zkracovala práva nájemce nebo jež by ukládala nájemci vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené povinnosti. Taková ujednání stanov by tak byla také stížena zdánlivostí, neboť na usnesení členské schůze by se v rozsahu přijetí té části stanov podle § 45 odst. 1 ZOK a § 245 OZ hledělo, jako by nebylo vůbec přijato. Velký prostor k úpravě, jež by měla zásadnější vliv pro uvěřujícího, proto autor v těchto otázkách neshledává. Výjimku představuje již zmiňovaná možná odchýlná úprava rozsahu běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním bytu nebo například minimalistické nastavení rozsahu služeb, jež budou členům poskytovány družstvem ve smyslu zákona o službách, čímž lze efektivně snižovat případnou výši pohledávek družstva vůči členům.

Zajímavou otázkou v rámci práv a povinností člena je možnost stanovení plateb ze strany jeho členů nad rámec jejich majetkové účasti či nájemného. Náhrady a poplatky mohou jednak pomoci lépe redistribuovat náklady vznikající družstvu v rámci jeho správy vůči těm členům, kteří jsou jejich příčinami, ale jednak také obecněji stabilizovat jeho finanční postavení nad rámec obecně platícího nákladového principu nájmu. Zákon samotný předvídá pouze úhradu nákladů od členů družstva v případě opakovaného vydání

¹²⁹ ČÁP, Jiří In: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 199.

¹³⁰ NOVOTNÝ, Marek In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9, s. 352.

¹³¹ Srov. usnesení NS ČR ze dne 27.02.2020, sp. zn. 27 Cdo 4460/2018.

potvrzení o členství a obsahu zápisu v seznamu členů dle § 581 odst. 1 ZOK, avšak jen určí-li tak stanovy. Jak ovšem vyplývá například z nálezu Ústavního soudu ze dne 11.03.2014, sp. zn. II. ÚS 1457/13, bytové družstvo by na základě příslušného ustanovení stanov mohlo stanovit obecně náhrady a poplatky za své úkony, neboť tak činí v rámci principu družstevní demokracie při stanovení členských práv a povinností. Autor v této otázce částečně souhlasí se závěry Tomáše Dvořáka, který připouští, že uvedený poplatek by se ani nemusel vztahovat ke konkrétnímu úkonu, ale může se vázat fakticky i na samotnou existenci členství ve formě paušálně určeného poplatku za administraci spojenou se členstvím¹³². S Dvořákem však autor nesouhlasí, když uvádí, že takový poplatek je přípustné uložit i jen vybrané skupině členů – zpravidla členů, kteří již nejsou nájemci družstevních bytů, ale jejich členství nezaniklo. V takovém případě je třeba dle autora vyjít ze zásady rovného zacházení se členy družstva a autor nenachází žádný důvod, pro nějž by v takovém poplatku mohlo být rozlišováno mezi jednotlivými kategoriemi členů, zejména pak v neprospěch členů nebydlících¹³³. K platnosti takového plnění bude vždy nutné, aby byla povinnost úhrady i její výše předem určena stanovami.

4.2.3 VLIV ÚVĚRUJÍCÍHO NA ČINNOST DRUŽSTVA

Jedním z klíčových zájmů úvěrujícího vůči úvěrovanému je i zabezpečení určité formy soustavnosti a stálosti vedení a společnické struktury úvěrovaného. Díky ní zpravidla nebude docházet ke vzniku neúčelných transakčních nákladů na straně úvěrujícího i úvěrovaného nebo významným změnám v plánovaném záměru a s tím spojenou nutností změny v podmínkách úvěrové smlouvy. Neuvážené změny zejména v úvodní části realizace záměru v případě realitního financování, kdy samotná investice pro úvěrovaného ještě negeneruje žádný příjem, mohou totiž snadno vést i k úpadku úvěrovaného. Úvěrující tak bude chtít svůj vztah s úvěrovaným nastavit tak, aby měl *a priori* přehled o změnách v úvěrovaném a mohl se k nim včas vyjádřit a jednat o nich, na druhé straně ale také tak, aby tímto jednáním docházelo k ovlivnění úvěrovaného ve smyslu § 71 odst. 1 ZOK se vznikem povinnosti náhrady případné újmy. Proto mezi obvykle sjednávané povinnosti v úvěrové smlouvě uzavřené například se společností s ručením omezeným nebo s akciovou společností bude patřit

¹³² DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 80-81.

¹³³ Srov. například usnesení NS ČR ze dne 14.11.2023, sp. zn. 27 Cdo 561/2021.

tzv. klauzule o změně kontroly¹³⁴, podle které porušení smlouvy představuje změna struktury společníků resp. akcionářů bez předchozího oznámení úvěrujícímu nebo bez jeho souhlasu. Ta může být nadto posílena například zřízením věcněprávního zákazu zcizení podílu či akcií.

Ze samotné podstaty družstevnictví už ovšem vyplývá, že pro bytové družstvo jsou taková ujednání nevhodná s ohledem na jeho otevřenost a proměnlivost jeho členské základny. Je pak spíše nepravděpodobné, že by úvěrující vstupoval s každým nově vstupujícím členem do jednání o zřízení zákazu zcizení jeho podílu nebo o podmínkách výkonu jeho členských práv. Přesto ZOK dle názoru autora poskytuje v úpravě stanov možnost jak ve výstavbové části projektu relativně zafixovat postavení jeho členů, když § 733 odst. 1 ZOK umožňuje, aby stanovy určily, že vznik členství může být podmíněn převzetím, nebo dokonce úplným splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jehož výše nebo způsob určení je určen ve stanovách. Jak již bylo blíže popsáno ve druhé kapitole této práce, i když další členský vklad není ve stanovách bytového družstva povinnou náležitostí, těžko si lze představit, že by další členský vklad v praxi neumožňovaly, neboť představuje významnou součást jeho prvotního financování. Dle názoru autora je na tomto základě ze strany úvěrujícího vhodné vyžadovat nejen jeho umožnění, ale i podmínění vzniku členství jeho úplným splněním. Přitom by ve stanovách měl být způsob určení jeho výše stanoven relativně obecně a *pro futuro*, neboť jeho výše se bude zpravidla odvíjet od teprve v budoucnu vyčíslených stavebních nákladů, které budou následně přepočítávány na jednotlivé byty a z nich určitá výše teprve bude připadat na další členský vklad. Takto zvolenou konstrukcí lze se zákazem zcizení podílů prvotních členů v praxi dosáhnout toho, že po celou výstavbovou fázi záměru, jež je pro úvěrovaného i úvěrujícího zpravidla nejkritičtější, bude struktura členů relativně stálá¹³⁵ a s tím zpravidla zůstane jednotné i obchodní řízení družstva jeho představenstvem.

¹³⁴ ELEK, Štefan In: LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, s. 159.

¹³⁵ Samozřejmě s výjimkou možných vystoupení prvotních členů nebo přechodu jejich podílů.

K tomu autor považuje za vhodné také svěřit působnost v otázkách rozhodnutí o přijetí člena a o schválení smlouvy o dalším členském vkladu představenstvu v souladu s § 577 odst. 3 ZOK a § 656 písm. p) ZOK, neboť právě jeho členové budou vést jednání s úvěrujícím za úvěrovaného, díky čemuž pro úvěrujícího vzniká vyšší předvídatelnost jeho kroků, než pokud by rozhodovala členská schůze nebo jiný stanovami fakultativně zřízený orgán.

Poslední myšlenkou spojenou se stanovami bytového družstva jako klíčové podmínky čerpání úvěru, kterou by se autor chtěl zabývat, je otázka profesionality členů představenstva družstva. V § 630 ZOK je vyjádřena zásada výhradní členské samosprávy nad družstvem. Zákon tedy nad rámec jiných obecných podmínek pro členy orgánů obchodních korporací stanovuje, že členem jakéhokoliv voleného orgánu zřízeného na základě stanov družstva může být pouze jeho člen. Tím sice zákon nevylučuje možnou profesionalizaci představenstva, když základní členský vklad bude zpravidla tvořen nižší částkou, nicméně jak bylo v této části popsáno, dle autora obvykle vhodným nastavením pro financované bytové družstvo bude podmínění vzniku členství také splněním povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Filip Cileček se pak zamýšlí, zda vůbec u bytového družstva může platně existovat skupina členů, kteří nemají a ani jim nemá vzniknout právo nájmu, když uvádí: „*S ohledem na zákonem deklarovaný účel bytového družstva si lze klást otázku, zda vůbec může existovat kategorie členů bytového družstva, kterým nesvědčí ani právo družstevního nájmu, ani právo na uzavření smlouvy.*”¹³⁶ Jiří Čáp naopak právě v kontextu podmínění členství splněním dalšího členského vkladu přichází s úplně opačným pojetím, když tvrdí: „*Pokud bytové družstvo přijímá člena, kdy s členstvím nemá být spojen nájem družstevního bytu (což se v praxi – i když výjimečně – stává např. z důvodu, že takový člen má předpoklady pro výkon funkce člena představenstva nebo předsedy družstva apod.), pak je potřebné uvést tuto skutečnost výslovně v členské přihlášce, v níž se zdůrazní, že jde o členství bez tohoto práva a člen se nezavazuje k převzetí a splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu.*”¹³⁷

¹³⁶ CILEČEK, Filip In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, s. 1113.

¹³⁷ ČÁP, Jiří In: ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, s. 175.

Autor zastává názor někde mezi Cilečkovými formalističtějšími a Čáповými liberálnějšími závěry. V rozporu s Cilečkovým tvrzením, členem družstva nepochybně může být i osoba, jíž nesvědčí nájem ani právo uzavřít nájemní smlouvu kupříkladu u členů, kterým právo zaniklo převodem družstevního bytu¹³⁸ do jejich vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů či stanov družstva. Autor nevnímá účel bytového družstva jako překážku, proč by konkrétní člen nemohl být přijat i pokud právě on nemá zájem o zvláštní práva k bytu. Účel bytového družstva představuje toliko cíl, kterého má dospět svou činností, ale není důvod ho vnímat jako jedinou a výhradní motivaci pro sdružení jeho členů. Argumentem ve prospěch Cilečka může být skutečnost, že v souladu se zásadou autonomie družstva by nemělo být přípustné tzv. „investiční členství“, tedy členství takových osob, které nemají přímý zájem na činnosti družstva, ani se na ní jinak nepodílejí, ale činí tak pro vlastní majetkový prospěch. Toto pojetí uvedené obecné družstevní zásady lze považovat za v evropském prostoru do určité míry překonané například díky pojetí v evropské družstevní společnosti¹³⁹. Ochranu před spekulativním členstvím však podle autora v českém právním řádu představuje již úprava zákazu úročení předmětu vkladu dle § 16 odst. 1 ZOK a částečně také dispozitivní úprava vypořádacího podílu, kterému se bude autor věnovat v dalších částech práce.

Požadavek přímé účasti na realizaci účelu bytového družstva ZOK nestanovuje¹⁴⁰ a v uvedeném kontextu tedy autor považuje existenci takového typu členství za možné už při jeho vzniku, nikoliv jen následně za jeho trvání v důsledku jiné právní skutečnosti. Na druhé straně ale autor nesdílí Čáповův názor, že by postačovalo v přihlášce toliko uvést, že uchazeč nechce daná práva mít a proto se pro něj nebude aplikovat stanovami jasně a konkrétně určená podmínka členství. Je otázkou, zda vůbec je přípustné, aby podmínky členství rozdělovali mezi uchazeči podle toho, jaká konkrétní práva se budou s jejich členstvím následně pojit.

¹³⁸ Srov. například usnesení NS ČR ze dne 28.01.2021, sp. zn. 27 Cdo 3190/2019.

¹³⁹ Viz přípuštění investičního členství v článku 14 odst. 1 nařízení rady (ES) č. 1453/2003, o statutu Evropské družstevní společnosti (SCE), které je ovšem ponecháno na rozhodnutí národních zákonodárců a pro česká SCE se neuplatní.

¹⁴⁰ Dle názoru autora tak nečiní ani nepřímo v § 732 ZOK. Je ponecháno na vůli stran, zda bude dalším členským vkladem nějaký byt financován, či nikoliv.

Autor je proto přesvědčen, že nejvhodnějším řešením této situace je tento aspekt zohlednit v ustanovení stanov pro určení výše dalšího členského vkladu, nikoliv v samotných podmínkách členství nebo jen mimo v rámci přihlášky zájemce. Zatímco pro členy v budoucnu bydlicí by stanovy určovaly jeho výši v závislosti na nákladech spojených s výstavbou, pro členy, kterým nemá vůbec vzniknout právo nájmu by takové ustanovení bylo nelogické a nespravedlivé a i proto by stanovy mohly určit jeho výši relativně symbolicky. Touto konstrukcí tedy může dle názoru autora úvěrovaný a úvěrující zajistit potenciální profesionalizaci statutárního orgánu bytového družstva, bylo-li by to v konkrétním případě nutné a účelné. Autor by ovšem *de lege ferenda* považoval za vhodné zmíněný zvláštní proces přijetí upravit v zákoně výslovně i s ohledem na různé možné přístupy k řešení této otázky a s tím spojené negativní konsekvence.

5. SPLÁCENÍ ÚVĚRU

5.1 ZPŮSOBY SPLÁCENÍ ÚVĚRU

Další velmi významnou obvyklou náležitostí smlouvy o úvěru představuje úprava podmínek splácení úvěru. Mezi povinné náležitosti smlouvy sice patří vyjádření termínovanosti poskytnutých prostředků, tedy povinnosti úvěrovaného přenechané prostředky vrátit, nikoliv už ale kdy resp. za jakých podmínek k tomu má dojít. Zákon v § 2397 a § 2399 odst. 1 OZ dispozitivně stanovuje, že k vrácení má dojít ve stejné měně, ve které byly prostředky poskytnuty, a to do jednoho měsíce od žádosti úvěrujícího o jejich vrácení¹⁴¹. Úvěrovaný přitom má dle § 2399 odst. 2 OZ právo prostředky kdykoliv vrátit z vlastní iniciativy, a to tedy i v případě, že byla smluvena doba jejich vrácení.

Tato úprava však v praxi zpravidla nebude vhodná ani pro jednu ze smluvních stran¹⁴². Nejčastěji je proto v praxi využíváné sjednání postupného splácení nebo jednorázového splacení celého úvěru vázané na konkrétní časové okamžiky. Podle kritéria výše jednotlivých splátek můžeme způsoby splácení rozdělit na tzv. „bullet“, kdy bude jistina úvěru v celé výši splatná k jedinému okamžiku, tzv. „balloon“, u kterého je stanoveno více splátek s postupně zvyšující se výší, nebo splácení pravidelné, u kterého se výše splácené jistiny s jednotlivými splátkami nemění. Zvláštní metodou je splácení anuitní, u kterého je vypočtena jednotná výše splátek zahrnující jak jistinu, tak již přirostlý úrok úvěru, v důsledku čehož v úvodu splácení úvěrovaný z většiny splátky platí úrok, zatímco v závěru splácí zejména jistinu. Snížit náklady úvěrovaného u anuitního systému splácení je možné při stanovení degresivní výše splátek, u které se tedy její výše postupně snižuje s tím, jak se také snižuje jistina.

Pro stanovení výše splátek mohou smluvní strany při uzavření smlouvy buďto určit poměrnou část v budoucnu vyčerpané jistiny pro jednotlivé splátky, nebo pro jednoduchost častěji jednotlivé splátky určit tzv. splátkovým kalendářem s pevnou částkou. V takovém případě je však také nutné stanovit pravidla, jak bude naloženo s případnou

¹⁴¹ Ve srovnání s anglickou úpravou, dle které pokud není ve smlouvě vyjádřena doba splatnosti, ani že je úvěr splatný na žádost úvěrujícího, je úvěr splatný ihned okamžikem jeho poskytnutí a tímto okamžikem také počne běžet promlčecí lhůta viz ZAKRZEWSKI, Rafal, FULLER, Geoffrey. *McKnight and Zakrzewski on the Law of Loan Agreements and Syndicated Lending*. 1. vydání. Oxford: Oxford University Press, 2019. ISBN 978-0-19-879995-5, s. 86.

¹⁴² VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 79.

nevyčerpanou částí ze sjednaného úvěrového limitu, tedy zda se o ni například sníží jednotlivé splátky, nebo se započte proti posledním splátkám a tím dojde ke zkrácení celkové doby splácní¹⁴³. Obvykle bude jak u smluv o termínovaných úvěrech, tak o úvěrech revolvingových stanoven den konečné splatnosti všech poskytnutých úvěrů bez ohledu na splatnost jednotlivých splátek. Mezi dnem konečné splatnosti a dnem poslední splátky tedy logicky může vzniknout určitý časový rozdíl v důsledku nevyčerpání celého úvěru nebo předčasným splacením, pokud se započítávají od poslední splátky.

Obvykle vylučované či jinak omezované je právo úvěrovaného předčasně splatit úvěr. Je-li u termínovaných úvěrů úvěrovanému umožněno dobrovolně vrátit část nebo celou dlužnou jistinu před její splatností, bude současně zpravidla povinen uhradit úvěrujícímu také určitou další úplatu jako formu kompenzace. Ta by při relativně rovném uspořádání vztahů mezi stranami neměla představovat celý úrok až do úplné splatnosti, jak to předpokládá § 1967 OZ, ale pouze takzvané „*break-costs*“¹⁴⁴ tedy rozdíl mezi úrokem, který by úvěrující obdržel od úvěrovaného, a úrokem, který obdrží pokud v momentu provedení předčasné splátky tuto částku uvede znovu na kapitálovém trhu do konce probíhajícího úrokového období¹⁴⁵. S ohledem na administrativní náročnost spojenou s výpočtem těchto nákladů a jejich nepředvídatelností pro úvěrovaného v době sjednání úvěru však častěji bude ona kompenzace představována procentem z předčasně splácné částky bez ohledu na úrokové období.

Naopak však mohou být stanoveny také situace, za nichž bude úvěrovaný povinen splatit část jistiny nad rámec pravidelných splátek, což je označováno jako předčasné splacení povinné. Takto lze také vhodně doplnit *bulletové* splácní, pokud záměr úvěrovaného negeneruje dostatek příjmů k pokrytí pravidelných splátek, ale do dne konečné splatnosti tomu tak bude. Pak je pro obě strany vhodnější předem stanovit, že se úvěr bude stávat částečně splatný v nepravidelných intervalech podle příjmů úvěrovaného z daného záměru.

¹⁴³ VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 80.

¹⁴⁴ ZAKRZEWSKI, Rafal, FULLER, Geoffrey. *McKnight and Zakrzewski on the Law of Loan Agreements and Syndicated Lending*. 1. vydání. Oxford: Oxford University Press, 2019. ISBN 978-0-19-879995-5, s. 87.

¹⁴⁵ Úrokovým obdobím označujeme období, po které je fixována výše úrokové sazby. Tento pojem je nutné odlišovat od pojmu úročené období, tedy období mezi splatnostmi průběžně přirůstajících úroků a dále od období, jehož se úrok týká ve smyslu § 1803 OZ - např. roční, měsíční, denní, jež tvoří element výpočtu úroku. Bankovní financování spočívá na základním principu, že banka se pro maximální možnou efektivitu bude pro termínované úvěry s delší splatností sama pravidelně dluhově financovat na kapitálovém trhu se splatností kratší, jež by měla odpovídat právě dílčím úrokovým obdobím. Proto jí náklady spojené s předčasnou splátkou mají vznikat jen do konce daného úrokového období.

Mezi další objektivní skutečnosti, na které je možné vázat povinné předčasné splacení, lze zařadit dosažení určité výše hospodářského výsledku zjištěného dle účetní závěrky úvěrovaného. Do této kategorie lze zařadit i případ částečného zesplatnění úvěru při následné ztrátě hodnoty zajištění dle § 2017 odst. 1 OZ. K tomu dochází na základě složené právní skutečnosti, kdy věřitel nejprve vyzve dlužníka k doplnění zajištění a následně na základě právní události, že bez zbytečného odkladu nedojde k jeho doplnění, nastane *ex lege* částečná splatnost pohledávky věřitele.

Zvláštní kategorií je pak možnost zesplatnění celého úvěru přímo právním jednáním úvěrujícího, ať už podle § 1931 OZ pro prodlení se splátkou, bylo-li tak mezi stranami ujednáno, podle § 2400 OZ u úvěru účelového nebo i v případě jiných porušení smlouvy, pokud pro takové případy smlouva možnost zesplatnění určí. Těmto se však bude autor věnovat v následující kapitole této práce.

5.2 DRUŽSTEVNÍ NÁJEMNÉ JAKO KLÍČOVÝ ZDROJ PRO SPLACENÍ

Přestože bytové družstvo může získávat příjmy použitelné ke splacení poskytnutého úvěru z různých zdrojů, v naprosté většině případů tomu tak bude z nájemného od bydlících členů. Pro úvěrujícího i úvěrovaného bude proto primárně klíčové mít dostatečnou právní jistotu, že v rámci členům stanoveného nájemného mohou být zahrnuty také splátky jistiny poskytnutého úvěru, přirostlý úrok či jiné další úplaty a sankce plynoucí ze smlouvy o úvěru. Z širší optiky pak bude také důležité, aby byla obecná systematika stanovení nájemného v družstvu nastavena z věcného, časového i osobního hlediska správně pro předcházení sporů mezi členy družstva a družstvem samotným, jež by mohly ohrozit finanční stabilitu družstva a tím i řádné splacení úvěru. Zákonné podmínky a meze v nastavení družstevního nájemného proto budou také úzce ovlivňovat podmínky splácení v úvěrové smlouvě.

5.2.1 VĚCNÝ ROZSAH NÁKLADŮ PRO NÁJEMNÉ

Základním východiskem pro družstevní nájemné je princip jeho neziskovosti či nákladovosti zakotvený v § 744 odst. 1 ZOK. Dle něj člen, který je nájemce družstevního bytu, v nájemném hradí pouze: *„účelně vynaložené nákladů bytového družstva vzniklých při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice související s těmito družstevními byty“*. Z § 742 písm. b) ZOK pak dále plyne,

že člen bytového družstva má vedle práva na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou za splnění podmínek zákona a stanov také právo na stanovení nájemného právě v souladu se zmíněným ustanovením.

První otázkou, jež si je nutné v praxi položit, než vůbec přistoupíme k podrobnějšímu zkoumání obsahu těchto dvou ustanovení, je jejich charakter a z toho vyplývající důsledky pro činnost bytového družstva. Hulmák a Kabelková v odpovědi na tento problém vycházejí z textace § 742 ZOK, jež zakládá výši nájemného jako „pouhé“ právo člena, kterého se ovšem nemusí vůči družstvu dovolat, a uvádějí: „*Není zde ani žádný důvod, proč by se členové družstva nemohli rozhodnout platit nájemné v jiné výši než podle § 744 ZOK.*¹⁴⁶“ Takovému výkladu nasvědčuje nejen zákonodárcem zvolená koncepce úpravy, ale lze se při ní současně opřít také o zvláštní charakter vztahu korporace a jejího člena. Je však otázkou, k jakým důsledkům by mohla vést v rámci systematického výkladu úpravy bytového družstevnictví, když je v bytovém družstvu možné vznik členství podmínit uzavřením smlouvy o dalším členském vkladu, jejíž součástí zpravidla bude také stanovení podmínek nájemní smlouvy včetně nájemného. Družstvo by tak fakticky mohlo členy vybírat čistě s přihlédnutím k tomu, zda jsou ochotni se předem zavázat k odchýlení od zákonem předvídané výše nájemného, čímž by se dle názoru autora tento výklad dostával do rozporu s účelem zmíněných dvou ustanovení. Například Zdeněk Čáp ovšem naopak uvádí, že: „*[N]ájem družstevního bytu je nekomerčním nájmem a způsob výpočtu nájemného stanoví § 744 odst. 1 [ZOK], který je ustanovením kogentní povahy. V tomto směru je nezbytné respektovat § 2235 odst. 1 [OZ] (podle něhož jsou zakázána ujednání, který by zkracovala nájemcova práva stanovená v ustanoveních o nájmu bytu) a § 2239 [OZ] (podle něhož jsou zakázána taková ujednání, která by ukládala nájemci povinnosti zjevně nepřiměřené povahy).*¹⁴⁷“

¹⁴⁶ HULMÁK Milan, KABELKOVÁ, Eva In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 354.

¹⁴⁷ ČÁP, Zdeněk In: ALEXANDER, Juraj, ARABASZ, Jindřich, ČÁP, Zdeněk, DOLEŽIL, Tomáš, DĚDIČ, Jan, FILIP, Václav et al. *Zákon o obchodních korporacích (90/2012 Sb.). Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-881-2, s. 2499. Obdobně také NOVOTNÝ, Marek In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9, s. 358.

Autor v této otázce souhlasí s Čápem, že stanovení výše nájemného je alespoň relativně kogentní povahy ve prospěch nájemce s ohledem na subsidiární použití OZ, u něhož není vyloučeno určité uplatnění i v otázce výše nájemného, a také dříve popsanou zásadu zvláštní ochrany bydlícího člena bytového družstva, která by se měla projevit i v rámci neziskového nájmu, protože to tvoří bezpochyby součást jeho nejvýznamnějších členských práv¹⁴⁸. V případě odchýlení se v neprospěch nájemce by tedy dle autora ustanovení nájemní smlouvy o výši nájemného bylo dle druhého z uvedených ustanovení OZ stiženo zdánlivostí a výše nájemného by musela být určena právě v souladu s § 744 odst. 1 ZOK, namísto v komerčním nájmu použitelného § 2246 odst. 2 OZ. Autor je přesvědčený, že ustanovení nelze považovat za absolutně kogentní a tím vyloučit i stanovení nájmu v nižší výši, přestože by tak dle autora mělo být *de lege ferenda* stanoveno. I když zdánlivě mohou stát zájmy jednotlivých členů při stanovení nájmu proti sobě, neboť pokud je nějakému členu stanoveno podnákladové nájemné, nutně se to projeví v hospodaření bytového družstva, nájemné zákon váže pro každého člena individuálně k jeho družstevnímu bytu resp. podílu a výše nájemného ostatních členů by tak neměla být přímo dotčena. Taková situace proto nebude v rozporu ani se povinností rovného zacházení se všemi členy družstva, jež je součástí zásady družstevní demokracie. Tímto závěrem autora ovšem není vyloučena možná odpovědnost statutárního orgánu družstva plynoucí z možného porušení péče řádného hospodáře stanovením bezdůvodně podnákladového nájemného.

Jak plyne ze znění § 744 odst. 1 ZOK, český zákonodárce oproti například rakouskému¹⁴⁹ ve věcném vymezení družstevního nájemného, tedy ve stanovení rozsahu započitatelných nákladů pro jeho určení přistoupil velmi obecně a neposkytuje ani jejich konkrétnější demonstrativní výčet. Do věcného vymezení nákladů však lze vedle resp. v rámci výslovně zmíněných nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce bytů a zvláště řešených služeb dle zákona o službách zřejmě zařadit také například¹⁵⁰: (i) náklady na odměnu členů volených orgánu a zaměstnanců družstva; (ii) daň z nemovitých věcí;

¹⁴⁸ Srov. rozsudek NS ČR ze dne 20.06.2023, sp. zn. 26 Cdo 3735/2022

¹⁴⁹ Viz § 14 zákona o neziskovém bydlení (*Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz*) č. 139/1979 federální sbírky zákonů (*Bundesgesetzblatt*) výslovně vymežující veškeré náklady včetně omezení jejich výše pamatující také na nutnou tvorbu finančních rezerv, investičních fondů a dalších nikoli přímo nákladových položek. Dostupné z <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxc?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>. [citováno 2024-04-24]

¹⁵⁰ NOVOTNÝ, Marek In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9, s. 358.

(iii) pojistné k pojištění družstevního domu; (iv) náklady spojené s užíváním pozemku, na němž se nachází družstevní dům – zejména pořízení pozemku nebo úplaty za zřízení práva stavby; (v) nákladů na provoz společných prostorů, nákladů na deratizaci budovy; ale z našeho pohledu zejména také (vi) splátky úvěru věcně souvisejícího s družstevním bytem nebo samosprávnou činností družstva. Přitom není vyloučeno, aby některé tyto náklady byly pro účely nájmu určeny při zachování zásady rovnosti paušálně¹⁵¹ stejně jako tomu už z podstaty musí být u příspěvku na tvorbu finančního zdroje pro opravy a investice.

V kontextu smlouvy o úvěru je autor současně přesvědčen, že ne každý úvěr bude moci být započten jako náklad do nájemného, ale je nutné vyjít z uvedeného měřítka účelnosti a vztahu k účelu bytového družstva. S ohledem na střídmost právní úpravy v této pro družstevní bydlení klíčové otázce autor považuje za více než vhodné, aby úvěrující po úvěrovaném vždy požadoval ve stanovách demonstrativně upravit okruh nákladů zejména včetně zmíněné kategorie úvěrů a případně také přijetí rozhodnutí členské schůze ve smyslu § 656 písm. t) ZOK o budoucím přijetí úvěru s jeho podmínkami a jeho výslovným uznání za zmíněný typ nákladu.

Za dobrý důkaz nejasnosti úpravy už věcného vymezení nájemného autor považuje už skutečnost, že, na rozdíl od Novotného výše, například Tomáš Dvořák považuje splátky úvěru za součást příspěvku na tvorbu finančního zdroje pro investice, kategorii nákladů spojených se správou domu považuje jen jako čistě administrativní a do kategorie služeb řadí také služby nejmenované v zákoně o službách¹⁵².

5.2.2 DALŠÍ OTÁZKY SPOJENÉ S NÁJEMNÝM

Zákon se pak již nijak blíže nevěnuje dalším důležitým otázkám představovaných zejména časovým a osobním hlediskem družstevního nájemného. V rámci nich přitom jsou obsaženy klíčové praktické problémy s právními dopady jako v jakém rozhodném období se určené náklady mají promítnout do nájemného, zda v nich lze zahrnout povinnosti v tomto období pouze splatné nebo i nesplatné, jakou metodikou má dojít k rozdělení jednotlivých

¹⁵¹ CILEČEK, Filip In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, s. 1273.

¹⁵² DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 86-88.

nákladů mezi členy družstva nebo jaké konkrétní v zákoně přímo nevyjádřené povinnosti, pokud nějaké, plynou družstvu z práva člena na určení určité výše nájemného. Má-li přitom úvěrovaný řádně splatit úvěr, měl by také zajistit, že zdroje, ze kterých tak bude činit, budou právně nezávadné a nemůže v budoucnu dojít ke sporům s jednotlivými členy o možné přeplatky na nájemném. Nepochybně totiž nelze s ohledem na popsany charakter ustanovení o nájemném zaujmout závěr, že pokud o těchto otázkách zákon mlčí, bude jejich řešení plně v autonomii a libovůli družstva.

V rámci dělení nákladů mezi jednotlivé členy se lze pro zachování zásady rovnosti mezi členy a zákazu činit mezi nimi nedůvodné rozdíly předpokládat buďto rozdělení podle hlav či podle podlahové plochy každého bytu včetně na něj připadající části společných prostor, a to v závislosti na konkrétním typu nákladu. Náklad spojený s investičním úvěrem se bude logicky zpravidla vázat právě ke konkrétnímu bytu. V praxi se pro tuto dosud nesplacenou část úvěru připadající na konkrétní družstevní byt vžilo díky dřívější právní úpravě označení „anuita“ bez ohledu na to, zda družstvo úvěr splácí dříve nastíněnou anuitní formou. Anuita spojená s bytem se může během splácení nájemného nejen průběžně snižovat, ale i zvyšovat například v důsledku zvýšení úrokové sazby nebo dalších čerpání úvěru. Vzhledem k tomu, že metodika rozdělení nákladů ze zákona nijak neplyne, musí ji družstvo dostatečným a jasným způsobem upravit v rámci stanov ve spojení s rozhodnutím členské schůze, aby nebylo možné o působnosti členské schůze v této věci jakož i o konkrétně zvoleném způsobu rozdělení nákladů pro jednotlivé členy pochybovat.

Časovou otázku nájemného a z ní už finálně vyplývající výši nájemného pro každého člena rovněž nelze jednoduše přejít. S ohledem na charakter družstevního nájemného se už z charakteru nemůže uplatnit § 2251 odst. 1 OZ o placení nájemného v rámci nájmu bytu předem. Konkrétní výše připadající na každého člena bude totiž známa až po skutečném vzniku těchto nákladů. Proto ani v samotné nájemní smlouvě nemůže být předem stanovena konkrétní částka nájemného, ale toliko způsob jejího určení. Bytové družstvo proto musí zvolit určité rozhodné období pro které se bude konečná výše nájemného vztahovat obdobně jako se tomu činí u služeb podle zákona o službách. Autor se pak přiklání spíše k závěru, že v rámci daného období jsou do výše nájmu započitatelné pouze náklady skutečně splatné resp. v daném období vynaložené. Odlišná je situace pokud by byly některé složky nákladů určeny předem v paušální výši.

Toto však nevylučuje, že člen může být povinen platit pravidelné zálohy na toto nájemné, jejichž výše by zřejmě měla být určena orgánem družstva obdobně jako podle § 4 odst. 1 a 2 zákona o službách i s možností jejich změny v průběhu rozhodného období. Taková změna by v kontextu smlouvy o úvěru mohla nastat například v případě, že dojde v rámci úrokového období k neočekávaně razantní změně sazby, ale také pokud by například došlo k předčasnému zesplatnění úvěru.

Zákon se ani nijak blíže nevěnuje otázce práv člena, jež zřejmě musí imanentně plynout z jeho ochrany prostřednictvím družstevního nájemného. Má-li být však toto právo skutečně naplnitelné, nelze se jistě vyhnout řešení otázky nutnosti vyúčtování nájemného, možnosti jeho přezkumu, vyčíslení aktuální částky anuity a naopak zaplacených příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje spojených s družstevním bytem. Bytové družstvo by tak dle autora mělo přijmout určitý předvídatelný systém například skrze projednání na členské schůzi nebo na individuálním základě k minimalizaci možných škod pro případ, že by se, i když by postupovalo v dobré víře, v rámci nájemného dostalo do rozporu se zákonem.

Jak plyne z výše popsaných problémů, autor nepovažuje zvolený systém úpravy družstevního nájemného za vhodný a *de lege ferenda* by se spíše přikláněl za pro všechny zúčastněné strany jistější více kazuistický přístup s alespoň dispozitivní úpravou. Ne v každém případě totiž musí být vždy ponechání prostoru autonomii vůle úplným vynecháním úpravy skutečně prospěšné, zejména pak v tak citlivé oblasti jako je bytová potřeba, která je v rovině komerčního nájmu upravena v OZ velmi podrobně. Opačný přístup by dle autora významně zvýšil právní jistotu družstva, jeho členů i vystupujících jiných zainteresovaných stran a tím také mohl pomoci předcházet sporům mezi nimi. Za dobrý krok zákonodárce z pohledu družstva i úvěrujícího autor považuje alespoň osvobození příjmů z nájemného dle § 19 odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů, které družstvům pomáhá ulehčit již tak náročnou administrativu spojenou s nájemným.

6. DALŠÍ POVINNOSTI A PROHLÁŠENÍ ÚVĚROVANÉHO

6.1 ÚLOHA PROHLÁŠENÍ

Nežádka budou v praxi součástí smlouvy o úvěru také takzvaná prohlášení („*representations*“) úvěrovaného. Prohlášeními rozumíme tvrzení o faktických nebo právních skutečnostech týkající se úvěrovaného, na něj navázaných entit, poskytovatelů zajištění a financovaném záměru, o kterých úvěrovaný současně říká, že jsou k momentu učinění prohlášení pravdivá, úplná a nezavádějící. Vedle prohlášení mohou být součástí smlouvy o úvěru také takzvané záruky („*warranties*“) úvěrovaného, které představují závazek, že úvěrovaný odškodní úvěrujícího stanoveným způsobem, pokud dojde k určitým vyjmenovaným okolnostem, případně že jejich naplnění je považováno za porušení smlouvy o úvěru. Z tohoto popisu plyne základní rozdíl mezi nimi, tedy zatímco prohlášení mohou být učiněny pouze o skutečnostech přítomných či minulých, záruky budou zásadně mířit k budoucím událostem¹⁵³.

Prohlášení jako takové nejsou v českém soukromém hmotném právu nijak upraveny, přesto se tento institut využívá velmi často díky vlivu anglického práva v oblasti financování nebo fúzí a akvizic. V anglickém právu jsou oba zmíněné instituty upraveny zvláštním zákonem o nepravdivých prohlášeních z roku 1967 („*Misrepresentation Act 1967*“), který reagoval na neoptimální tamní dřívější pojetí, kdy na jedné straně nepravdivost prohlášení zakládala právo úvěrujícího od smlouvy odstoupit s účinky *ex tunc*, ale neumožňovala náhradu jimi způsobené škody, neboť jako taková nebyla brána jako přímá povinnost, a záruky na druhé straně sloužily pouze k odškodnění úvěrujícího, který ale neměl právo pro jejich naplnění také přistoupit k zesplatnění úvěru bez ohledu na jejich závažnost. Uvedený zákon tuto situaci upravil ve prospěch úvěrujícího, ale současně také stanovil jasně daná pravidla v jakých případech a v jaké výši lze požadovat náhradu nebo zesplatnit podkladový vztah¹⁵⁴.

¹⁵³ VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 109.

¹⁵⁴ ZAKRZEWSKI, Rafal, FULLER, Geoffrey. *McKnight and Zakrzewski on the Law of Loan Agreements and Syndicated Lending*. 1. vydání. Oxford: Oxford University Press, 2019. ISBN 978-0-19-879995-5, s. 112.

Přestože tuzemský zákonodárce k úpravě prohlášení nepřistoupil, není vyloučeno jejich sjednání mezi stranami, pokud si současně upraví s nimi související povinnosti a následky jejich porušení. Základní otázkou přitom bude zejména možné opakování prohlášení a jejich předmět a rozsah. Z podstaty činí úvěrovaný prohlášení k okamžiku uzavření smlouvy o úvěru, ale pro svou ochranu bude úvěrující zpravidla požadovat jejich opakování při některých právních jednání úvěrovaného jako je žádost o čerpání úvěru nebo i pravidelně s plynutím času. Tyto prohlášení už úvěrovaný činí pouze na základě právní fikce sjednané ve smlouvě. Důležitý byl pro tento postup v českém smluvním právu rozsudek NS ČR ze dne 23.03.2022, sp. zn. 23 Cdo 1001/2021, ve kterém došlo k částečnému přehodnocení dřívějších judikaturních závěrů, když jasně uvádí, že: „[U]žijí-li strany smlouvy pro vyjádření určitého jimi předvídaného následku slovní výrazy, které v právních normách obvykle vyjadřují právní domněnky či právní fikce (např. „považuje se“, „má se za“, „platí, že“), není takové smluvní ujednání pouze z tohoto důvodu neplatné.“ Prohlášení se budou věcně týkat obsahu dokumentů, které dlužník předkládá k čerpání úvěru, jak autor popisoval ve 4. kapitole této práce, a dále například neexistence určitých skutečností jako jeho prodlení vůči věřitelům, soudních a jiných veřejnoprávních řízení vedených vůči úvěrovanému či jiné podstatné změny na straně úvěrovaného nebo skutečností jako je platnost a vymahatelnost úvěrové dokumentace, ale samozřejmě také řady dalších¹⁵⁵.

Úvěrovaný se může částečně zprostit odpovědnosti za nepravdivá prohlášení například sjednáním požadavku, aby si jich byl vědom, míry podstatnosti pro jeho obchodní závod, peněžního rozsahu záležitostí, na které se prohlášení nevztahují, nebo z rozsahu prohlášení vyloučit ty záležitosti, které byly součástí dokumentů předložených úvěrujícímu a jeho předchozí právní prověrky¹⁵⁶. Podstatným elementem pak bude především ujednání následků nepravdivosti, neúplnosti nebo zavádějícího charakteru prohlášení. Ty budou zpravidla představovat porušení resp. případ porušení („default“ resp. „event of default“) pro účely smlouvy o úvěru s následky, které autor popíše v následující části. Následkem ale může být také uplatnění utvrzovacích prostředků – zejména smluvní pokuty dle § 2048 odst. 1 OZ. V souladu s rozsudkem NS ČR ze dne 22.10.2019,

¹⁵⁵ ELEK, Štefan In: LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, s. 156-157.

¹⁵⁶ VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 113.

sp. zn. 33 ICdo 116/2018, musí být v takovém případě ovšem vždy vyjádřena přímá povinnost úvěrovaného např. prohlášení udržovat pravdivá, neboť samy o sobě prohlášení nepředstavují povinnost, jež by mohla být utvrzena.

6.2 DALŠÍ POVINNOSTI ÚVĚROVANÉHO A ZESPLATNĚNÍ ÚVĚRU

Stranám je ponechána relativní volnost v tom, jaké další závazky do smlouvy o úvěru zařadí. Záležet bude především na jejich výchozí vyjednávací pozici, jak významný zásah do činnosti úvěrovaného stanoví. Východiskem pro to je, že úvěrující má nejen zájem, aby úvěrovaný poskytnutý úvěr splatil, ale také být dostatečně včas informován, pokud by hrozilo jeho nesplacení, a zabránit dlužníkovi v činnosti, která by mohla narušit splnění nebo uspokojení ze zajištění. Úvěrovaný se naopak bude snažit zachovat maximální volnost a převzít co nejméně povinností vytvářejících na jeho straně další průběžné transakční náklady a bránící mu do budoucna v získání dalšího financování.

V praxi lze následné povinnosti úvěrovaného rozčlenit do několika kategorií¹⁵⁷. První z nich jsou povinnosti informační spočívající v pravidelném předkládání řádných, mimořádných a mezitímních účetních závěrek a jiných účetních a korporátních dokumentů, výhledů a plánů, poskytovat informací a podkladů pro účely tzv. *know-your-customer* procedur nebo oznámení jiných významných skutečností v rámci obchodního závodu úvěrovaného. Další skupinou jsou finanční povinnosti, u kterých je úvěrovaný povinen dodržovat ekonomicky stanovená kritéria týkající se například zadluženosti, hodnoty zajištění k výši úvěru nebo jeho finanční výkonnosti. Další závazky se obvykle označují jako povinnosti obecné nebo ostatní. Ty se budou zpravidla jednak týkat účelu úvěru a jednak omezení činnosti úvěrovaného například skrze podmínky nakládání s majetkem, které lze také zřídit jako věcné právo zákazu zatížení nebo zcizení dle § 1761 OZ evidované ve veřejném rejstříku nebo seznamu či materiálně jako zákaz zastavení dle § 1348 OZ například skrze zřízení zástavního práva k obchodnímu závodu.

¹⁵⁷ VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 124.

Smlouva o úvěru často rozlišuje mezi dvěma kategoriemi jejích porušení, a to prostým porušením („*default*“), jehož význam spočívá zejména ve ztrátě nároku úvěrovaného na poskytnutí dalšího čerpání úvěru a možnosti úvěrujícího požadovat smluvní pokutu, byla-li ujednána, a případem porušení („*event of default*“), který opravňuje úvěrujícího k přijetí řady opatření mezi něž se řadí také právo jeho pohledávku z úvěru předčasně zesplatnit. Vedle přímých porušení zejména platebních povinností úvěrovaného ze smlouvy mohou založit případ porušení ale i jiné ve smlouvě stanovené situace. Mezi ně se často řadí také zmíněná nepravdivost prohlášení, změna ovládající osoby úvěrovaného či případ tzv. „*cross-default*“, kdy případ porušení založí také porušení povinností úvěrovaným vůči úvěrujícímu na základě jiné smlouvy či dokonce jen vůči třetím osobám.

Rozhodnutí o zesplatnění úvěru, pokud nastane případ porušení, je standardně v dispozici úvěrovaného, který může tuto situaci využít pro svou vyjednávací pozici ke změně podmínek úvěrové smlouvy. Důležitým aspektem pak je řádné doručení oznámení o zesplatnění úvěrovanému. Je-li pohledávka úvěrujícího zajištěna zástavním právem a zástavní dlužník je rozdílný od obligačního dlužníka, vyžaduje se dle § 1361 OZ pro výkon takového zajištění k celému předčasně zesplatněnému dluhu doručení oznámení o zesplatnění také zástavnímu dlužníkovi. Vyloučeno ale není ani ve smlouvě ujednat zesplatnění *ipso facto*, které se může vázat například na podání insolvenčního návrhu na vlastní osobu ze strany úvěrovaného nebo na rozhodnutí o jeho úpadku. V takovém případě by za popsané situace argumentem *a contrario* zástavnímu dlužníkovi nemuselo být doručováno ničeho.

Při zesplatnění je možné, aby si strany ujednaly také tzv. akcelerované budoucí úroky, tedy že v momentu zesplatnění přirůstají a jsou splatné také veškeré úroky, jež by bývaly byly za podmínek smlouvy při řádném plnění přirostly do dříve sjednaného dne konečné splatnosti úvěru. Pokud takto akcelerované úroky přirostou před rozhodnutím o úpadku úvěrovaného, nepatří dle rozsudku NS ČR ze dne 22.12.2016, sp. zn. 29 ICdo 88/2014, i přes jejich odvození od podmíněných budoucích úroků, k dluhům, které se v insolvenčním řízení neuspokojují dle § 170 písm. b) InsZ. Tím ale není dotčena možná moderace nároku úvěrujícího ze strany soudu dle § 2051, byl-li by jeho charakter čistě sankční a výše nároku zjevně nepřiměřená¹⁵⁸.

¹⁵⁸ PETROV, Jan In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír, BAJER, Jan, BALARIN, Jan et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2572.

6.3 RIZIKA SPOJENÁ S VYPOŘÁDACÍM PODÍLEM ČLENA – NÁJEMCE

Jedno z nejvýznamnějších rizik pro úvěrovaného i úvěrujícího a dle názoru autora také jednu z největších slabín právní úpravy bytových družstev v českém právním řádu představuje úprava vypořádacího podílu člena - nájemce družstevního bytu. Význam této právní otázky se objevuje například i v Koncepci bydlení ČR 2021+, kde Ministerstvo pro místní rozvoj přímo uvádí: „Ztráta [plynoucí z vypořádacího podílu] způsobuje bytovým družstvům praktické problémy ve vztahu ke členům, ale zejména obchodním partnerům včetně bank a pojišťoven (má vliv na možnost sjednání úvěru, je ukazatelem pro výši pojistného apod). Druhým důvodem pro novou úpravu vypořádacího podílu je nutnost zajistit finanční stabilitu BD, ať již existujících nebo nově vznikajících za účelem bytové výstavby.¹⁵⁹“ Jak z uvedeného plyne, úprava vypořádacího podílu má jednak vliv na schopnost plnit finanční ukazatele vůči úvěrujícím, ale má v současném pojetí také zásadní vliv na schopnost družstva řádně dostát svým závazkům. V případě, že družstvo nebude schopno závazkům dostát, přistoupí úvěrující zpravidla k zesplatnění a realizaci zajištění, což ale ani pro něj není optimálním řešením vzhledem k nutnosti vykazovat stav svého úvěrového portfolia, ale i ke společenským konotacím takové situace, kdy proti úvěrujícímu na druhé straně stojí subjekt neziskového bydlení sdružující především fyzické osoby. Snahou úvěrujícího i úvěrovaného proto vždy bude maximálně tato rizika omezit již předem, avšak toliko jen v mezích připuštěných právním řádem.

6.3.1 VÝVOJ PRÁVNÍHO POJETÍ OD ROKU 2014

Právní úprava vypořádacího podílu vyplývá jednak z obecného ustanovení § 36 ZOK, se zvláštními specifiky upravenými v ustanoveních o družstvu v §§ 623 až 628 ZOK a pro bytové družstvo v § 748 a § 749 ZOK. Dle těchto ustanovení vypořádací podíl představuje částku, jež má být vyplacena společníkovi¹⁶⁰ při zániku jeho účasti v obchodní korporaci za jejího současného trvání. Jak uvádí Petr Kuhn, účelem úpravy vypořádacího podílu je poctivá kompenzace společníka, jehož účast na obchodní korporaci končí bez

¹⁵⁹ Ministerstvo pro místní rozvoj. *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. 2021. Dostupné z [https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web\(C\)_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf). s. 15. [citováno 2024-04-24]

¹⁶⁰ V jeho širokém významu jak plyne z § 3 odst. 4 ZOK.

právního nástupce¹⁶¹. Družstvu je přitom takový způsob zániku účasti principiálně vlastní s ohledem na zásadu otevřenosti jeho členství. Pro výpočet výše vypořádacího podílu v družstvu je v § 623 odst. 1 a 2 ZOK stanoveno dispozitivní pravidlo, dle kterého se výše vypořádacího podílu vypočte na základě součinu poměru splněné vkladové povinnosti odcházejícího člena ku všem splněným členským povinnostem a hodnoty vlastního kapitálu družstva po odečtení nerozdělitelných fondů s údaji vycházejícími z jeho účetní závěrky. Tento režim je však zvlášť modifikován v bytovém družstvu § 748 odst. 1 a 2 ZOK, dle kterých platí, že stanovy mohou určit způsob výpočtu vypořádacího podílu jiným způsobem, avšak nikdy ne v hodnotě nižší, než kolik činí splněná vkladová povinnost člena a především dále, že není-li způsob výpočtu ve stanovách vůbec uveden, je vypořádací podíl roven právě výši splněného členského vkladu.

Jako pro uvěřujícího i uvěřovaného nejpragmatičtější řešení se proto může zdát otázku vypořádacího podílu ve stanovách neupravit a odcházejícímu členovi mu pouze „vrátit“, tedy vyplatit jeho dříve zaplacený vklad bez nutnosti finančně reflektovat celé mezidobí. Ve vztahu k dosud nebydlícím členům, ať už s právem na uzavření nájemní smlouvy nebo bez něj, je toto řešení dle autora skutečně nejvhodnější možné. Budou-li v družstvu v budoucnu převáděny jednotlivé družstevní byty do vlastnictví jeho členů, je pak vhodné tento převod spojit buď přímo s dohodou o ukončení členství nebo jinou dohodou zahrnující vypořádání dalších členských vkladů tohoto člena, aby nedošlo k faktickému zdvojení hodnot, které od družstva získá.

Tento přístup zdající se naprosto v souladu se zákonem za každé situace však je velmi daleko od skutečnosti s ohledem na významná rozhodnutí NS ČR týkající se vypořádacího podílu bydlícího člena bytového družstva. V rozsudku ze dne 29.03.2018, sp. zn. 27 Cdo 5168/2017, NS ČR v poměrech ObchZ ze zmíněného principu poctivé kompenzace dovodil: *„Povaze bytového družstva a účasti v něm naopak odpovídá, aby při posuzování poctivosti (spravedlnosti) vypořádání mezi bytovým družstvem a jeho bývalým členem bylo přihlédnuto ke skutečné (tržní) hodnotě členského podílu, o který bývalý člen družstva (v důsledku zániku jeho účasti) „přišel“. Zanikne-li totiž členu bytového družstva účast, přijde o majetkovou hodnotu v podobě členského podílu, přičemž tuto hodnotu*

¹⁶¹ KUHN, Petr In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, s. 104.

fakticky získá družstvo tím, že může s „uvolněným“ bytem volně nakládat.“ a dále: „Výklad umožňující bytovému družstvu vyplatit členovi, jehož účast v družstvu zanikla, na vypořádací podíl částku představující zlomek skutečné (tržní) hodnoty jeho členského podílu a současně fakticky tuto hodnotu získat, považuje Nejvyšší soud za nepřijatelný (vedoucí ke zjevně nespravedlivým důsledkům).“ Po určité době na toto rozhodnutí NS ČR navázal a podal tak jasnou odpověď pro diskuzi, které se v mezidobí vedly o uplatnitelnosti závěrů tohoto rozhodnutí při některých odlišných aspektech ZOK¹⁶². V této práci již zmiňovaném usnesení NS ČR ze dne 22.06.2021, sp. zn. 27 Cdo 2711/2019 totiž výslovně přejal závěry výše svého dřívějšího rozhodnutí s odůvodněním, že tak plyne z principu zvýšené ochrany členů bytového družstva a ustanovení § 748 odst. 2 ZOK tomu není překážkou. To lze totiž doslovně aplikovat avšak toliko v případě, že zaplacený členský vklad odpovídá nebo je vyšší než skutečná hodnota zanikajícího družstevního podílu. NS ČR v uvedeném rozhodnutí dále nadto také uvedl, že: „S ohledem na možnosti, jež bytové družstvo může využít při nakládání s „uvolněným bytem“, bude mít zpravidla zánik účasti člena bytového družstva bez právního nástupce na toto družstvo hospodářsky neutrální dopad.“ Tyto závěry pak ještě doplnil rozsudek NS ČR ze dne 22.11.2022, sp. zn. 27 Cdo 1176/2022, dle kterého se při stanovení samotné tržní hodnoty podílu musí zohlednit také skutečnost, že s uvedeným bytem je spojena povinnost platit pravidelné příspěvky do „úvěrového fondu“, tedy že je s ním spojena dříve zmiňovaná družstevní anuita.

Tomáš Dvořák naopak vnímal před uvedenými rozhodnutími NS ČR pojetí vypořádacího podílu úplně opačným způsobem¹⁶³. Pro něj zásadní v této otázce bylo svobodné uspořádání vztahů mezi členy družstva a svoboda, nikoliv povinnost člena družstvo opustit. Proto je přesvědčen, že *de lege ferenda* by mělo být umožněno upravit výši vypořádacího podílu ve stanovách i pod výši splněného členského vkladu resp. dokonce na nulovou výši, když například uvádí¹⁶⁴: „Předně nikdo není nucen z bytového družstva jednostranně vystoupit nebo z bytového družstva odejít dohodou; učiní-li tak přesto, činí tak dobrovolně a s plným vědomím důsledků svého jednání. A dále jakékoliv srovnávání výše vypořádacího podílu s cenou obvyklou je naprosto zavádějící a nesmyslné“ nebo

¹⁶² Viz například HORÁK, Tomáš. *Vypořádací podíl v bytovém družstvu podle § 748 ZOK*. Právní rozhledy. Časopis pro všechna právní odvětví, roč. 2021, č. 11. Praha: C. H. Beck. ISSN 1210-6410. s. 330.

¹⁶³ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 113-114.

¹⁶⁴ Tamtéž s. 113-114.

dále: „*Argumenty členů [o spravedlnosti nároku alespoň ve výši splněného členského vkladu] jsou ovšem chybné, neboť ze své investice užitek nepochybně měli, a to v podobě práva na užívání družstevního bytu...za neziskové družstevní nájemné.*“ Autor s tímto pojetím zásadně nesouhlasí. Dvořák jednak pomíjí, že na vypořádací podíl mají nárok i vyloučení členové, u kterých těžko lze usuzovat, že si tak vybrali dobrovolně snad již svým jednáním zakládajícího možnost vyloučení, jednak nereflektuje obecnou družstevní zásadu dobrovolnosti a rovnosti členů, které lze jen těžko touto formou materiálně sankcionovat za to, že se dříve k družstvu připojili. Narážet pak zjevně může i na zásadu družstevní autonomie, když si lze jen těžko představit, že bylo-li by možné vypořádací podíl v družstvu vyloučit, mohlo by se bytové družstvo jen těžko rozhodnout pro jinou úpravu, neboť by jinak mělo problém získat jakékoliv financování.

6.3.2 MOŽNÁ ŘEŠENÍ

Přesto i ve světle uvedených rozhodnutí NS ČR považuje autor stejně jako Tomáš Dvořák současnou úpravu za v praxi značně problematickou. Nejvyššímu soudu lze přisvědčit, že bytové družstvo zpravidla díky „uvolnění“ bytu vznikne možnost získat hodnotu odpovídající vypořádacímu podílu odcházejícího člena, nicméně pouze s časovým rozdílem a pokud bude úspěšné. Prvním problémem uvedeného přístupu pro úvěrovaného je tedy nedostatek likvidity pro výplatu vypořádacího podílu, a to zejména v kontextu toho, že výši vypořádacího podílu může bytové družstvo začít zjišťovat až v momentě zániku členství, neboť právě k tomuto okamžiku se váže. Splatnost vypořádacího podílu bydlícího člena se řídí kogentním ustanovením § 749 odst. 1 a odst. 2 ZOK a činí tři měsíce od kumulativního zániku členství a vyklizení bytu, pokud člen nebyl vyloučen, nebo případně tři měsíce ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení či právní moci rozhodnutí soudu o takovém návrhu.

Úvěrovaný by dle autora mohl uvedenou situaci částečně řešit alespoň ve vztahu k dobrovolnému zániku členství prodloužením výpovědní doby až na 6 měsíců dle § 612 odst. 1 ZOK. Takové řešení poskytne úvěrovanému více času nalézt nového člena a budoucího nájemce pro konkrétní byt i pro tohoto budoucího nájemce na získání dostatečných prostředků pro splacení odpovídající části členského vkladu, i když nebude přesnou výši vypořádacího podílu v době běhu výpovědní doby možné určit. V případě, že by bytové družstvo mělo dostatek likvidity nebo našlo nového člena dříve, nic nebrání

tomu, aby k zániku členství mohlo dojít dohodou člena s družstvem dle § 610 písm. a) ZOK. Alternativou řešící problém likvidity i pro případ vyloučení člena může samozřejmě být sjednání zvláštní revolvingové linky pod úvěrovou smlouvou pro tyto účely, která by umožnila, aby nově přistupující člen nemusel splnit celou hodnotu vypořádacího podílu předchozího člena naráz, neboť autor je přesvědčen, že taková část úvěru by se považoval za účelně vynaložený náklad pro účely stanovení nájemného a věcně se pro účely „anuity“ vázala právě ke konkrétnímu uvolněnému bytu.

Druhým problémem, na který ale správně upozorňuje Tomáš Horák¹⁶⁵, je možný úpadek bytového družstva při škodní události či v důsledku negativního vývoje na trhu s byty, kdy by v konkrétním případě hodnota splněného členského vkladu převýšila hodnotu bytu. Filip Cileček právě v kontextu převzetí závěrů NS ČR k ObchZ ve vztahu k ZOK uvádí, že: „*[D]omníváme se, že i nadále musí být vypořádání poctivé (spravedlivé), a to jak ve vztahu k bývalému členovi bytového družstva, tak i k bytovému družstvu; současně platí, že vyplacení vypořádacího podílu by nemělo ohrozit uspokojování bytových potřeb ostatních členů družstva.*“¹⁶⁶ Autor ovšem souhlasí s názorem Horáka na stejném místě, že v konkrétním případě kogentní povaha § 748 odst. 1 ZOK vylučuje určit vypořádací podíl nižší, než ve výši splněné vkladové povinnosti bez ohledu na skutečnou tržní hodnotu družstevního podílu.

Pak se bude každý člen nacházet v situaci, kdy čím dříve z družstva vystoupí a zajistí si uspokojení své bytové potřeby jinak, tím spíše bude ještě jeho nárok družstvem uspokojen, což samo o sobě bude také silně ztěžovat situaci pro bytové družstvo snažící se najít nové členy a díky tomu uspokojit dospívající pohledávky z vypořádacích podílů jakož i samozřejmě úvěru. Nastíněné situaci však podle autora *de lege lata* nelze ze strany úvěrujícího ani úvěrovaného nijak zabránit a chránit se před ní mimo sjednání pojišťovacích závazků před takovými nahodilými riziky. Před obecným rizikem negativního vývoje na nemovitostním trhu ale družstvo prakticky ochránit nelze.

¹⁶⁵ HORÁK, Tomáš. *Vypořádací podíl v bytovém družstvu podle § 748 ZOK*. Právní rozhledy. Časopis pro všechna právní odvětví, roč. 2021, č. 11. Praha: C. H. Beck. ISSN 1210-6410. s. 330.

¹⁶⁶ CILEČEK, Filip In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, s. 1277.

Jediné komplexní řešení obou uvedených problémů spojených s vypořádacím podílem člena – nájemce v bytovém družstvu, které by mohlo také významně zlepšit možnosti financování bytových družstev obecně, nalézá autor pouze *de lege ferenda* v přijetí přiměřeně obdobné úpravy s uvolněným podílem jako ve společnosti s ručením omezeným. Tato úprava by při správném nastavení řešila jak problém likviditní, tak problém obecně úpadkový. Současně by do vztahů zúčastněných osob přinesla vyšší míru právní jistoty a srozumitelnosti, než tomu v současnosti činí § 748 ZOK. Přitom by dle názoru autora dostatečně chránila práva a zájmy vystupujícího člena bytového družstva i bytového družstva, za zachování zásady dobrovolnosti členství a autonomie družstva.

Přijetí úpravy podobné § 213 odst. 3 ZOK by mohlo také reflektovat náklady pro stanovení hodnoty družstevního podílu, na rozdíl od současné situace, která družstvo nutí nechat zpracovat znalecký posudek k určení hodnoty vypořádacího podílu, náklad na nějž ale nemůže promítnout při jeho vyplacení. Jak plyne z uvedených rozhodnutí NS ČR, v rámci výše vypořádacího podílu mohou být zohledněny také náklady družstva, jež by byly spojeny s hypotetickým převodem družstevního bytu, ale dle názoru autora tyto cenu znaleckého posudku nezahrnují.

Na zvážení zákonodárce by v případě nastíněného řešení bylo, jak naložit s dluhy vůči bytovému družstvu, jež by při takové úpravě nadále zatěžovaly uvolněný družstevní podíl dle § 736 odst. 2 ZOK a za něž by vystupující člen ručil dle § 601 odst. 1 ZOK. Za vhodnější autor považuje jiné řešení, než v § 213 odst. 3 ZOK, a to buďto ponechat dluhy s podílem s tím, že jejich výše se zohlední v rámci hodnoty samotného podílu, nebo zvolit variantu zápočtu pohledávky na vypořádací podíl proti pohledávkám bytového družstva přímo *ex lege*, což by lépe reflektovalo případ, kdy by pohledávky za vystupujícím členem převyšovaly hodnotu samotného podílu.

7. SPECIFIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV SPOJENÁ SE ZAJIŠTĚNÍM

Pravidelnou a téměř nepominutelnou součástí bankovního úvěrového financování nejen bytových družstev a jiných podnikatelských subjektů je zřízení či ujednání řady zajišťovacích, utvrzovacích a „kvazi-zajišťovacích“ instrumentů ke zlepšení pozice úvěrujícího¹⁶⁷. Přestože to není vyloučeno, lze se setkat mnohem méně často s opačnou situací, kdy by tyto nástroje sloužily ve prospěch úvěrovaného, a to ani v případech dříve zmiňovaného syndikovaného financování, v němž by bylo možné uvažovat o dlužnické solidaritě mezi úvěrujícími¹⁶⁸, či o vzájemném ručení za dluhy vůči úvěrovanému¹⁶⁹. Důvod pro tento rozdíl spočívá zejména v různém riziku insolventnosti jednotlivých stran, které je na straně bank významně sníženo prostřednictvím veřejnoprávních požadavků v oblasti jejich kapitálové přiměřenosti a řízení likvidity. Společně fungují nejen jako ubezpečení pro věřitele banky, ale současně i aktivně motivují samotnou banku při její činnosti poskytovat především úvěry zajištěné pro vyšší ekonomickou efektivitu, neboť expozice zajištěné vybranými způsoby vyžadují méně rezerv, které k nim musí být drženy.

Obecně je právní úprava zajištění a utvrzení dluhů obsažena jednak v § 2010 až § 2054 OZ a dále zvláště pro zástavní právo v § 1309 až § 1394 OZ s další úpravou napříč OZ včetně jeho přechodných ustanovení. Jak již bylo výše uvedeno, zákon přitom rozděluje množinu instrumentů, jejichž společnou kauzou je zvýšit pravděpodobnost splnění jiného primárního závazku, na dvě kategorie – zajištění a utvrzení. Zatímco pro obě z nich platí, že slouží k posílení postavení věřitele prostřednictvím jejich preventivně-motivační funkce ve vztahu ke dlužníkovi či jiné třetí osobě, už jen pro zajištění platí, že plní také funkci uhrazovací. Ta spočívá buďto v rozšíření okruhu majetku, ze kterého může být pohledávka věřitele splněna či v ukotvení přednostního pořadí k vymezenému okruhu majetku v případě uspokojování z něho nebo v obou těchto aspektech současně¹⁷⁰.

¹⁶⁷ Karel Marek v tomto kontextu například přímo mluví o zajištěnosti jako jednomu ze základních principů úvěrového financování viz MAREK, Karel. *K Úvěru a zápůjčce*. Online. Bulletin-advokacie.cz, 30.06.2015. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-uveru-a-zapujcce>. [citováno 2024-04-24].

¹⁶⁸ I ta je považována za formu materiálního zajištění či kvazi-zajištění viz ZOUBEK, Hynek In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír, BAJER, Jan, BALARIN, Jan et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2173.

¹⁶⁹ ELEK, Štefan In: LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, s. 160.

¹⁷⁰ ZOUBEK, Hynek In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír, BAJER, Jan, BALARIN, Jan et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2172.

Mezi nejčastěji využívané zajišťovací a utvrzovací instrumenty v rámci úvěrového financování lze zařadit zejména¹⁷¹:

- a) ručení nebo finanční záruku – tyto obligační formy zajištění jsou zásadně poskytovány osobami odlišnými od úvěrovaného (zpravidla v rámci jeho skupiny, investorem nebo například veřejnoprávním subjektem jako je Národní rozvojová banka, a.s. či v případě bytového družstva často také municipalitou za současného zachování evropských pravidel podpory *de minimis*) a rozšiřují okruh osob, od kterých může úvěrující požadovat plnění – hlavní rozdíly mezi nimi spočívají v otázce (ne)subsidiarity, (ne)akcesority a subrogace původní pohledávky proti pouhému regresu¹⁷²;
- b) zástavní právo – představuje nejčastěji využívané věcně-právní zajištění, které může být poskytnuto úvěrovaným i třetí osobou, a to jak k nemovitým věcem, tak například k podílu v korporaci, pohledávkám včetně vkladů, jiným movitým věcem nebo i k celému obchodnímu závodu zástavce;
- c) zajišťovací převod (vlastnického) práva – je také věcně-právním zajištěním¹⁷³, které nachází uplatnění zejména v případě, že je již zřízeno zástavní právo k hromadné věci ve smyslu § 1347, avšak strany mají následně zájem zřídit zajištění zvláště k její vybrané součásti nebo v případech, kdy by zřízení zástavního práva k jiné movité věci neevidované ve veřejném seznamu přinášelo nepřiměřené administrativní náklady; a
- d) smluvní pokuta –v konkrétním případě může nacházet uplatnění jako forma paušalizaci náhrady škody, či jako relativně samostatná utvrzovací sankce za porušení zdůrazňující dříve zmíněnou motivační funkci nebo i obě současně¹⁷⁴.

¹⁷¹ VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 216.

¹⁷² Tamtéž, s. 238.

¹⁷³ RICHTER, Tomáš In: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef et al. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0, s. 1271.

¹⁷⁴ Viz rozsudek NS ČR ze dne 11.01.2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022

Vedle nich je pak v bankovní praxi využívána řada dalších ujednání, které také slouží k posílení pozice věřitele, avšak pouze nepřímou resp. fakticky, kvůli čemuž hovoříme o takzvaném „kvazi-zajištění.“ Do této skupiny lze zařadit například vystavení (blanko)směnky ze strany dlužníka nebo třetí osoby společně s dohodou o podmínkách jejího vyplnění, jejichž společným smyslem je primárně zlepšit věřitelovo procesní postavení v souladu s § 175 OSŘ¹⁷⁵. Dále mezi často využívané instituty patří zřízení tzv. „*negative pledge*“, tedy věcně-právního zákazu zatížení, zcizení nebo zastavení věci zapisovaném do veřejného seznamu ve smyslu § 1761 a § 1309 odst. 2 OZ¹⁷⁶. Ten žádným způsobem neplní uhrazovací, motivační natož sankční funkci, ale má za cíl udržet v rámci obchodního závodu dlužníka určitá významná aktiva, či zamezit snížení jejich hodnoty nebo možnosti budoucího uspokojení se z nich kvůli prioritnímu postavení jiného věřitele. A konečně do této kategorie lze zařadit heterogenní skupinu ujednání mezi úvěrujícím a třetími osobami, jejichž předmětem může být povinnost jednat či nejednat s úvěrovaným určitým způsobem, poskytnout v budoucnu na výzvu úvěrujícího ve prospěch úvěrovaného určité plnění ve smyslu § 1767 OZ, a to například ve formě poskytnutí příplatku nebo jiné formy poskytnutí kapitálu či ve formě zřízení zajištění za dluh úvěrovaného. Významnou součástí těchto ujednání může představovat také podřízení pohledávek za úvěrovaným vůči jiným zainteresovaným stranám a zejména společníkům resp. v našem případě členům úvěrovaného za pohledávky úvěrujícího plynoucí ze smlouvy o úvěru ve smyslu § 172 odst. 2 InsZ, které věřiteli zajišťuje potenciálně vyšší uspokojení v případě úpadku úvěrovaného.

V následujících částech této kapitoly se autor s ohledem na popsanou vysoce významnou roli zajištění a zajišťovací dokumentace v širokém slova smyslu pro úvěrové financování zaměří na jeho dvě zvláštní modality spojené s bytovým družstevnictvím, a to na případy, kdy bude předmětem zajištění družstevní byt a družstevní podíl. Pro obecné přiblížení těchto pojmů autor odkazuje na úvodní části této práce a na tomto místě se jim bude věnovat již výhradně v kontextu zajištění s důrazem na specifická omezení plynoucí ze ZOK a OZ.

¹⁷⁵ ZOUBEK, Hynek In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír, BAJER, Jan, BALARIN, Jan et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2174.

¹⁷⁶ VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, s. 217.

7.1 ZATÍŽENÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Je celkem zřejmé, že družstevní byt u bytového družstva tvoří na jedné straně klíčový a nenahraditelný prostředek naplňování účelu družstva, avšak na straně druhé je také součástí těch nejvýznamnějších aktiv, které bude bytovému družstvo mít a které může využít k poskytnutí zajištění. Z tohoto důvodu je v §§ 751 a 752 ZOK zakotvena zvláštní ochrana členů družstva, dle které nesmí bytové družstvo převést resp. zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím vysloví souhlas kvalifikovaná část členů-nájemců těchto družstevních bytů a v případě převodu také členů, kteří mají dle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Zmíněná kvalifikovaná většina představuje všechny dotčené členy u převodu a dvě třetiny členů pro případ zastavení nebo jiného zatížení. Tento souhlas musí být udělen písemně s úředně ověřeným podpisem a jak z těchto ustanovení plyne také v návaznosti na velmi konkrétní podmínky zamýšlené transakce. Není vyžadován pouze při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena, jenž je současně jeho nájemcem.

Tato ustanovení vychází z dřívější úpravy § 23 odst. 1 BytZ¹⁷⁷, dle kterého mohl být byt družstva pronajatý jeho členovi převeden výhradně do jeho vlastnictví. Dle autora vhodně však došlo v aktuálním pojetí k odklonu od této koncepce absolutního zákazu převodu neumožňujícího družstvu vhodně reagovat jeho potřeby za současného rozšíření jednak věcného rozsahu i na pozemky související s pozemky zastavěnými družstevními byty, jednak rozsahu osobního, když jsou chráněny i osoby, jejichž právo na uzavření nájemní smlouvy ještě nebylo naplněno, a jednak i v samotném jednání družstva, které rozšiřuje i o zastavení a jiné zatížení, což může mít na člena – nájemce také nepochybně významný negativní dopad.

Přesto dle názoru autora rozhodně nelze tvrdit, že by ustanovení § 751 a § 752 ZOK nebyla bez výkladových otázek. Přitom je řádné naplnění jejich požadavků pro úvěřujícího v rámci zřízení (kvazi)zajištění, ať už zastavením, věcně-právními zákazy nebo méně často

¹⁷⁷ Současně se toto ustanovení výslovně promítlo také do znění § 1188 OZ v případě, že v daném domě jsou vymezeny jednotky, a to dokonce pro všechny typy korporací. Dle názoru autora se u bytových družstev s byty, jež jsou součástí jednotek, sice bude aplikovat prioritně § 751 ZOK, avšak to nevylučuje aplikaci § 1188 OZ v situacích jako dle § 284 odst. 4 InsZ nebo § 17 odst. 5 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

také zajišťovacím převodem vlastnického práva, naprosto klíčové, neboť jak se shoduje většina autorů¹⁷⁸, jejich porušení stíhá uvedené jednání sankcí absolutní neplatnosti dle § 580 odst. 1 a § 588 OZ.

Základní otázkou, kterou je dle autora nutné jednoznačně zodpovědět, je vymezení okruhu osob, jež jsou danými ustanoveními chráněna, a dále v jakém časovém úseku se tato ochrana uplatní. Určení první skupiny členů, tedy těch, jež jsou nájemci družstevních bytů zpravidla nebude problém. Jsou-li družstevní byty přímo součástí pozemku, stavby nebo práva stavby, bude samozřejmě ze strany družstva nutné získat souhlas všech členů – nájemců, jimž pronajímáné byty jsou v nich obsaženy, a to i bez ohledu na to, zda jsou převáděny resp. zatěžovány jako celek či pouze jejich ideální podíl. Byly-li v pozemku, stavbě či právu stavby vymezeny jednotky, jejichž součástí jsou družstevní byty, postačí souhlas členů – nájemců dotčených jednotek.

Větší problémy však tvoří druhá osobní kategorie uplatňující se pouze pro omezení převodů představovaná všemi členy, kteří mají dle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, s čímž také úzce souvisí problém časového uplatnění těchto omezení. Tomáš Horák a Jaroslav Oehm k tomu například uvádějí, že: „[Zákon] převody umožňuje jen v případě, že s převodem budou souhlasit ti členové, kteří převodem budou dotčeni...Dotčenými osobami jsou též [vedle nájemců] ti členové družstva, kteří se teprve mají stát nájemci družstevních bytů. V obou případech se ale musí jednat o nájem či právo na vznik nájmu ke konkrétnímu (budoucímu) družstevnímu bytu ve smyslu § 729 a 742 ZOK¹⁷⁹.“ Odlišně však hovoří například Filip Cileček, když tvrdí: „Členové bytového družstva, kterým dle stanov náleží právo na uzavření smlouvy o nájmu, musí souhlas udělit (zřejmě) všichni¹⁸⁰,“ a například Zdeněk Čáp k této chráněné skupině dovozuje nutnost zúžení rozsahu jazykového výkladu tohoto omezení vedoucího k nutnosti souhlasu všech, kterých může ve velkých bytových družstvech vést k absurdním závěrům, s ohledem na jeho účel jen

¹⁷⁸ Viz například DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, s. 95 a 96 nebo CILEČEK, Filip In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, s. 1282.

¹⁷⁹ HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9, s. 368.

¹⁸⁰ CILEČEK, Filip In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, s. 1281.

pro ty, jež mají právo na uzavření nájemní smlouvy k přímo dotčenému bytu resp. k natolik neurčitým způsobem vymezenému bytu, že může zahrnovat i dotčený byt, avšak bez zahrnutí teprve v budoucnu vzniklého družstevního bytu¹⁸¹. Autor práce se v této otázce přiklání k popsanému názoru Zdeňka Čápa.

Autor je přesvědčen, že by bylo postupem *contra legem*, pokud bychom dovozovali, že se dané omezení vztahuje i na budoucí družstevní byt. Takový přístup by nutně musel vést k závěru, že se dané omezení časově uplatní kdykoliv od okamžiku uzavření smlouvy o dalším členském vkladu, a to i v případě, že na pozemku nestojí jakákoliv budova, čímž by nebyly splněny hned dvě dříve popsané základní podmínky pro vznik družstevního bytu. Ze zákona přitom jasně plyne, že chráněn je skutečně až družstevní byt. Na druhé straně ale autor nesouhlasí ani s Čilečkem, že by se mělo jednat o všechny členy, jimž svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu. Takový přístup by skutečně mohl vést k absurdním případům, kdy by převod družstevního bytu odsouhlasený jeho členem – nájemcem mohl zablokovat člen účastnící se výstavby úplně jiného domu stejného družstva bez toho, aby k danému bytu měl kdykoliv v budoucnu mít jiný vztah než maximálně potenciální příjem z likvidačního zůstatku, nebo kdy by pro zastavení konkrétního bytu bylo nutné opatřit i řádově stovky souhlasů, což zjevně nebylo cílem zákonodárce. Autor je přesvědčen, že ale nelze pomíjet také skutečnost, že české pojetí bytového družstevnictví v současnosti stojí na principu dlouhodobé kontinuity nájmu s možnou změnou osoby nájemce, která se opírá o nájem na dobu neurčitou se současným relativně volným převodem a přechodem družstevního podílu, s nímž je spojen. Je proto nutné klást si otázku, pro jaké případy se má druhá kategorie chráněných osob při převodu vůbec uplatnit, vyloučíme-li tyto dva možné výklady.

Dle názoru autora je tato kategorie chráněných členů uplatnitelná skutečně jen v omezených případech, jako by mohl být případ, kdy by se dle smlouvy o dalším členském vkladu měl člen dopředu podílet na pořízení bytu družstva, který už má člena – nájemce, ale pouze případ, že jeho nájem v budoucnu zanikne v důsledku vyloučení. Jediným dalším myslitelným případem by dle autora mohla být Čápem uváděná situace, kdy dojde k tak nepřesnému vymezení v rámci stanov a smluv o dalších členských vkladech, které bude vyžadovat souhlas všech potenciálně dotčených.

¹⁸¹ ČÁP, Zdeněk In: ALEXANDER, Juraj, ARABASZ, Jindřich, ČÁP, Zdeněk, DOLEŽIL, Tomáš, DĚDIČ, Jan, FILIP, Václav et al. *Zákon o obchodních korporacích (90-2012 Sb.). Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-881-2, s. 2350.

Přes výše uvedené závěry autora je zřejmé, že zejména souhlas s převodem družstevního bytu může v úvěrové praxi způsobovat pro svou nejasnost oběma stranám značné potíže. I to je dle autora důvodem, proč bude zajišťovací převod vlastnického práva k družstevnímu bytu jen těžko uplatnitelný a bude jasně převládat využití zastavení a jiného zatížení. Pro něj je nutný souhlas alespoň dvou třetin dotčených členů – nájemců, přičemž je jasné, že toto kvórum samozřejmě nelze obejít získáním souhlasu od jiných, než v budoucnu skutečně dotčených členů. Roli proto může hrát i to, zda například dojde k zastavení třech družstevních bytů na základě jedné, či více smluv, neboť ve druhém případě by byl nutný souhlas všech dotčených.

Vedle těchto zvláštních typů souhlasů může být současně dále k platnému zřízení zajištění nutný také souhlas členské schůze dle § 656 písm. m) ZOK, který do její působnosti svěřuje schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva. O něm rozhoduje celá členská základna bytového družstva prostou většinou přítomných s tím, že usnesení udělující daný souhlas musí být dle § 659 odst. 2 písm. d) ZOK osvědčeno veřejnou listinou. Neudělení tohoto typu souhlasu má dle § 48 ZOK za následek relativní neplatnost daného jednání, již se může každá oprávněná osoba domáhat v subjektivní lhůtě 6 měsíců, nejpozději však do deseti let od daného jednání, což pro úvěrujícího přináší značné dlouhodobé riziko, které zpravidla bude chtít eliminovat tím, že bude předloženi souhlasu požadovat i v případech, kdy by nemusel být nutně udělen. Při nesplnění požadavku na osvědčení rozhodnutí veřejnou listinou se pak uplatní § 45 odst. 3 ZOK, dle kterého, není-li tento nedostatek zhojen do 60 dnů od přijetí usnesení, nemá právní účinky a tedy se na situaci hledí stejně, jako by souhlas udělen vůbec nebyl.

Filip Cileček je přesvědčen, že mezi oběma typy souhlasů je založen vzájemný vztah, když uvádí: „*[R]ozhodnutí [dle § 656 písm. m) ZOK] může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů a kterým svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,*“ a dále: „*Usnesení členské schůze přijaté bez předchozího souhlasu dotčených členů může prohlásit za neplatné jedině soud; převod [respektive také zastavení] vlastnického práva k družstevnímu majetku učiněný na jeho základě však bude neplatný i bez vyslovení*

neplatnosti usnesení členské schůze (srov. § 580 odst. 1 OZ).¹⁸²“ Autor této práce však pro takový výklad nenachází v zákoně opodstatnění ani účel, ke kterému by měl vést. Je nepochybné, že zvláštní souhlas dotčených členů musí být zásadně udělen před daným právním jednáním a nelze jeho absenci na rozdíl od souhlasu členské schůze dodatečně zhojit. Nicméně požadavek, aby tento souhlas byl podkladem rozhodování členské schůze ZOK nepředepisuje a nelze ho dle názoru autora dovodit ani nepřímou. Naopak si lze dobře představit situaci, kdy by dotčený člen chtěl, aby nejdříve došlo k projednání celé věci členskou schůzí a až na tomto základě se sám informovaně rozhodl, zda ho udělí, a autor nevidí důvod, proč by takové řešení nemělo být možné.

Autor je však přesvědčen, že na rozdíl od souhlasu dotčeného člena bude při zvážení, zda je souhlas členské schůze zákonem vyžadován, již nutné brát do úvahy i potenciální případný vývoj a plán činnosti družstva, a to tedy včetně toho, že by se měla dotčená nemovitost v budoucnu stát družstevním bytem. Samo o sobě však nelze učinit tvrzení, že by pro každé zcizení nebo zatížení družstevního bytu byl nutný i souhlas členské schůze.

Uvedená omezení společně představují nepochybně důležitou ochranu členů družstva, kterou musí uvěřující brát v úvahu. Autor ji považuje zákonodárcem za veskrze zdařile zpracovanou a plnící svůj účel. Pozitivně autor hodnotí zejména možnost přehlasování člena při zatížení družstevního bytu, jehož je nájemcem, za zachování poměrně vysoké většiny, jež je pro něj nutná, která umožňuje bytovému družstvu lépe dosáhnout na financování, neboť eliminuje možnou blokadu ze strany jednotlivce. *De lege ferenda* však autor navrhuje vyjasnění výše uvedeného problému při převodech družstevních bytů ohledně členů, kteří mají právo na uzavření nájemní smlouvy. Důležitou otázkou může totiž v rámci financování tvořit nejen pro zajišťovací převod práva, ale i jiné možné formy divestice, které jsou jeho přirozenou součástí. Byl-li zájem zákonodárce skutečně chránit širokou skupinu členů, kteří nemají přímý budoucí vztah k převáděnému družstevnímu bytu, měl by tak ale zákonodárce dle autora činit alespoň v návaznosti na konkrétní družstevní dům, nikoliv na bytové družstvo jako celek.

¹⁸² CILEČEK, Filip In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, s. 1281 a 1282.

7.2 ZATÍŽENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

Hodnotou, jež je možné použít k zajištění pohledávek úvěřujícího z úvěru poskytnutého bytovému družstvu, může nepochybně představovat také družstevní podíl v samotném družstvu. I přes dříve popsany absolutní zákaz, aby družstvo nabylo podíl v sobě samém či zákaz plynoucí z § 1321 OZ vylučující přijetí podílu v korporaci jako zástavy k zajištění pohledávky této korporace, nic ani u bytového družstva nebrání tomu, aby úvěřující požadoval poskytnutí zajištění ze strany jeho členů představovaného podílem obdobně jako se tomu běžně činí v případě financování kapitálových obchodních společností.

V případě zajištění zástavním právem však zjevnou nevýhodou popsané situace je, že pro úvěřujícího a zajištěného věřitele postrádá v takovém případě smysl, že na něj v případě prvního neúspěšného pokusu o zpeněžení družstevního podílu na základě § 1326 věty druhé OZ přechází výkon práva vypovědět členství zástavního dlužníka, neboť by jeho výkonem došlo jen ke vzniku paralelní pohledávky na vypořádání, která by měla být stále uspokojena samotným bytovým družstvem. Stejně tak tomu bude i v případě zániku členství *ex lege* po neúspěšné opakované dražbě družstevního podílu ve smyslu § 610 písm. j) ZOK a § 320ab odst. 8 OSŘ.

S ohledem na zvláštní regulaci majetkových účastí bank plynoucí zejména z § 24 odst. 3 a § 25 ZoB a také s tím souvisejících administrativních a účetních problémů se lze jen skutečně velmi omezeně setkat s tím, že by došlo k zajišťovacímu převodu vlastnického práva k družstevnímu podílu a téměř výhradně tak bude docházet k jeho zastavení nebo zřízení jiných věcných práv úvěřujícího k němu. I díky tomu, že o otázce zastavitelnosti družstevního podílu, která byla dříve právní vědou řešena¹⁸³ a jejímž pragmatickým řešením bylo právě zřízení zajišťovacího převodu práva, neboť ten byl bez pochyb uplatnitelný i pro jiné majetkové hodnoty ve smyslu § 118 odst. 1 OZ1964, se již nevedou spory, nebude se u družstevního podílu zpravidla používat jiná forma zajištění než zástavní právo ani pokud ve vztahu nevystupuje bankovní subjekt. Přesto i rekonstrukce soukromého práva v níž je zvláštní úprava zastavení podílu v korporaci obsažena v §§ 1320 až 1327 OZ vyvolala i nadále vyvolává některé otázky.

¹⁸³ Viz například DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-551-8, s. 68 až 71.

Mezi brzy po přijetí OZ řešené problémy u zastavení družstevního podílu patřil výklad a aplikace § 1322 odst. 1 OZ vyžadujícího pro vznik zástavního práva k podílu v korporaci také jeho zápis do veřejného rejstříku, ve kterém je korporace zapsána. Zdánlivě zřejmé ustanovení vyvolalo obtíže, neboť na rozdíl od osobních společností nebo společností s ručením omezeným bez vydaných kmenových listů nejsou všichni jeho členové povinně zapisováni do obchodního rejstříku jak pro ně plyne z § 48 odst. 1 VeřRej a na rozdíl od společnosti akciové nebo společnosti s ručením omezeným s podíly inkorporovanými do cenného papíru není aplikace tohoto ustanovení vyloučena zvláštní úpravou o zastavení cenného papíru. Vzhledem k tomu, že ustanovení VeřRej ani neupravuje možnost zapsat člena družstva, nabízelo se jako jedno z možných řešení i nahrazení zápisu v obchodním rejstříku, v němž je družstvo evidováno, například zápisem v rejstříku zástav.

Na tento problém však záhy odpověděl VS Ph ve svém usnesení ze dne 28.07.2015, sp. zn. 14 Cmo 354/2014 zveřejněném také ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek NS ČR jako rozhodnutí R 43/2016 civ., dle kterého je vždy třeba doslovně dostat požadavkům § 1322 odst. 1 OZ a nejsou-li členové družstva s jejich podíly v rejstříku zapsáni, musí tedy pro vznik zástavního práva k družstevnímu podílu dojít k jejich zápisu. Tento způsob je dle VS Ph jediný možný, přestože VeřRej ho přímo neumožňuje, a vyžaduje vedle jiného také doložení, že zapisovaný člen je skutečně vlastníkem podílu a členem družstva a současně jeho souhlas se zápisem do veřejného rejstříku na veřejné listině nebo listině s úředně ověřeným podpisem ve smyslu § 12 VeřRej. V praxi pak kvůli formulářovému podání návrhu dle VeřRej musí být uvedené skutečnosti o členovi, jeho podílu a daném věcném právu uvedeny společně pod kategorií ostatních skutečností. Závěry vztahující se k zástavním právu se pak analogicky uplatní také ve vztahu k věcně-právním zákazům zatížení, zastavení či zcizení družstevního podílu, jež rovněž vyžadují zápis do veřejného rejstříku¹⁸⁴.

¹⁸⁴ HULMÁK, Milan In: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef et al. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0, s. 205.

Oblastí, kterou je dle názoru autora nutné zejména při bankovním úvěrovém financování dále zkoumat, je ovšem také okruh subjektů, kteří vůbec mohou být zástavním věřitelem, tedy konkrétněji odpovědět na otázku, zda právní úprava klade nějaká další omezení vyjma zmíněného zastavení ve prospěch bytového družstva samotného. Základem této úvahy je znění § 1320 odst. 1 OZ při jeho výkladu ve vztahu k bytovému družstvu, když stanoví, že: „*Lze-li podíl v korporaci volně převést, lze k němu zřídit i zástavní právo; lze-li podíl převést jen za určitých podmínek, vyžaduje se splnění týchž podmínek při jeho zastavení. To neplatí v případě, že zastavení podílu společenská smlouva zakáže nebo omezí.*“ Přitom, jak už bylo v této práci výše pojednáno, v bytovém družstvu platí dle § 736 odst. 1 ZOK výlučné pravidlo volného a neomezitelného převodu i přechodu družstevního podílu, a to nejen na základě smlouvy, úmrtí či přeměny, ale zvláště i pro případ přechodu v rámci veřejné dražby, ať už se děje za podmínek OSŘ či zákona č. 26/2000 Sb, o veřejných dražbách, avšak jen za podmínky, že vždy bude nabyvatelem zásadně osoba, jež splňuje podmínky pro to stát se členem družstva¹⁸⁵.

Smyslem tohoto zákonného omezení je dle názoru autora, stejně jako v případě omezení převodu podílu v jiných typech obchodních korporací, i zde možnost omezit vstup a vliv tzv. *extranea*, a to aspoň v takovém rozsahu, aby byl v rámci členské základy sledován relativně společný záměr či cíl. V určitém směru tedy můžeme mluvit i o určitém jednotném či sjednocujícím prvku v rámci členské základy družstva. Je proto nutně logickou otázkou, zda při aplikaci stejného pravidla ve spojení s § 1320 odst. 1 OZ ze zákona plyne požadavek, aby i zástavní věřitel musel splňovat ke dni vzniku zástavního práva podmínky členství v bytovém družstvu dané stanovami.

S ohledem na dříve podanou analýzu tématu podmínek členství v bytovém družstvu bude toto ožehavou otázkou pro úvěrujícího – banku zejména v situaci, kdy sice stanovy nijak nad rámec zákona neomezují zastavení podílu, ale vylučují ve smyslu § 735 ZOK členství právnických osob, nebo konkrétně akciových společností. Odpovědi na ní se úvěrující dle názoru autora nemůže vyhnout ani tím, že by po úvěrovaném v rámci podmínek čerpání požadoval, aby jeho stanovy například výslovně upravovaly, že je zastavení podílu v družstvu

¹⁸⁵ Viz například § 320ab odst. 5 OSŘ či blíže pro veřejné dražby DVOŘÁK, Tomáš. *K (ne)přípustnosti vydražení členského podílu v družstvu ve veřejné dražbě podle zákona o veřejných dražbách*. Právní rozhledy. Časopis pro všechna právní odvětví, roč. 2013, č. 8. Praha: C. H. Beck. ISSN 1210-6410. s. 267.

možné na veškeré osoby, neboť jak plyne z jazykového výkladu zmíněného ustanovení, ale i znění § 32 odst. 3 ZOK před jeho novelou provedenou zákonem č. 33/2020 Sb., od kterého se novelou význam zákona nezměnil, stanovy mohou toliko omezit, podmínit resp. vyloučit zastavitelnost podílu v bytovém družstvu, ale nemohou jeho podmínky uvolnit nad rámec podmínek jeho převodu.

Uvedený výklad § 1320 OZ v kontextu družstva podporují i obecné družstevní zásady, především družstevní demokracie a hlavně družstevní autonomie, které, jak bylo dříve nastíněno, mají také společně za cíl omezit vliv osob stojících mimo družstvo na její samosprávu a činnost. Ty by totiž mohly být významně oslabeny připuštěním, že by konkrétní člen mohl projevem své vůle přenést výkon svého hlasovacího práva ve smyslu § 1323 OZ nebo i jiných práv ve smyslu § 1326 OZ na třetí osobu, i když nejen není členem, ale ani nesplňuje podmínky členství.

I přes tyto argumenty je však autor přesvědčen, že výklad požadující splnění podmínek členství i po zástavním věřiteli pro vznik zástavního práva k družstevnímu podílu není správný, neboť uvedené problémy lze překonat i odlišným méně zasahujícím výkladem pro všechny dotčené strany. Není pochyb, že pokud zástavní věřitel nesplňuje podmínky pro členství, bude při neúspěšném pokusu o zpeněžení nemožné aplikovat §§ 1326 a 1327 OZ o automatickém či vyvolatelném převodu podílu na zástavního věřitele, jakož i o jiné formě realizace zástavního práva naplňující znaky propadné zástavy ve smyslu § 1359 odst. 1 OZ neodporující kogentnímu ustanovení § 1315 OZ. Dostatečná ochrana před tzv. *extranea* je dle autora zajištěna již právě tím, že má družstvo možnost využít dispozitivnosti stanov k omezení nebo vyloučení zástavy podílu i u bytového družstva. Rozhodne-li se ji aktivně a dobrovolně nevyužít, přestože je s touto variantou srozuměno, dává tím dle autora najevo, že mu nechce klást překážek a uplatní se jen méně invazivní omezení.

Autor nezaujímá jasný závěr na to, zda je se zástavou družstevního podílu přípustné ujednání o výkonu hlasovacího práva věřitelem ve smyslu § 1323 OZ, či zda by mohlo takové ujednání být posouzeno jako neplatné, avšak v rámci úvěrového financování není v praxi příliš obvyklé s ohledem na rizika plynoucí z možného ovlivnění ve smyslu § 71 a násl. ZOK.

Poslední problém může pro úvěrujícího představovat také požadavek § 1325 OZ na oznámení započetí výkonu zástavního práva všem společníkům resp. členům korporace podíl v níž je zastaven. S ohledem na zmíněnou neveřejnost členské základny družstva může být složité této povinnosti dostát, což ale může potenciálně založit deliktní odpovědnost vůči jednotlivým členům, přestože nemají k danému podílu zákonem založené předkupní právo. Dle názoru autora k řešení může úvěrující přistoupit dvěma způsoby. Jedním je sjednání povinnosti družstva předložit seznam členů kdykoliv na požádání úvěrujícího, případným druhým je možnost využití zákonného práva každého podle § 582 odst. 3 ZOK nahlédnout do aktuálního seznamu členů, osvědčí-li na tom právní zájem, který bude nepochybně dán právě nutností naplnit požadavky § 1325 OZ.

Zástava družstevního podílu bude v rámci financování samotného družstva samozřejmě vždy plnit spíše doplňkovou funkci. Příliš velké uplatnění ale nenachází ani u úvěrů poskytovaných na bydlení fyzickým osobám, neboť pro účely hypotečních úvěrů nemůže nahradit zástavu nemovitosti. Autor se domnívá, že sama o sobě je úprava zatížení družstevního podílu zákonem upravena dobře. *De lege ferenda* by autor považoval za vhodné usnadnit zápis člena družstva a věcného práva k jeho podílu úpravou VeřRej. Pro úvěrovou praxi pak s ohledem na shora uvedený možný výklad podmínek zastavení by měl úvěrující spíše preferovat, aby bytové družstvo umožňovalo členství právnických osob a jakékoliv další podmínky členství vázalo pouze na osoby právnické.

ZÁVĚR

Cílem, který si kladla tato diplomová práce, bylo popsat a analyzovat specifika, problémy a překážky vyplývající z právní úpravy bytových družstev pro jejich financování na základě smlouvy o úvěru a v rozsahu případných zjištěných nedostatků poskytnout autorovy vlastní návrhy na jejich řešení resp. překlenutí.

První tři kapitoly diplomové práce byly proto nejprve autorem věnovány základním východiskům obou ve vzájemném kontextu zkoumaným institutům, a to postupně historii a obecným zásadám bytového družstevnictví, třem nejdůležitějším pojmům spojeným s bytovými družstvy, možností jejich financování s následným zaměřením na náležitosti smlouvy o úvěru. V rámci těchto kapitol autor přinesl nejen obecný popis těchto témat v rozsahu přiměřeném cílům a tématu práce, ale prezentuje i řadu vlastních dílčích závěrů na s nimi spojené otevřené otázky jako je například rozšíření aplikace pojmu družstevní byt nebo rozdíl mezi úvěrem a zápůjčkou. Z takto postaveného základu pak autor významně čerpal i v následujících kapitolách práce, které tvoří těžiště výzkumu této práce.

Čtvrtá kapitola práce se zabývala problematikou podmínek čerpání ve smlouvě o úvěru v rámci nichž se autor zaměřil na stanovby bytového družstva a jejich jednotlivé problémy i možnosti, které v rámci nich lze využít v kontextu financování. Autor v této kapitole na základě provedené analýzy spíše odrazuje od stanovení přísných podmínek členství ve stanovách, stejně tak jako od ukládání nepřiměřených povinností členům - nájemcům družstevních bytů. Na druhé straně ale naopak shledává prostor pro zlepšení kapitálové pozice úvěrovaného na základě stanovení jiných plateb spojených se členstvím jakož i pro vytyčení způsobů, kterými může úvěrující uplatnit vliv na samosprávu a řízení družstva bez toho, aby se jednalo o ovlivnění.

V páté kapitole se autor zabíral metodami splácení úvěru a v tomto kontextu klíčovému institutu družstevního nájemného, které bude zpravidla představovat majoritní zdroj pro splacení úvěru a od jehož zákonných mezí se musejí strany úvěrové smlouvy odříznout právě při stanovení podmínek splácení. Z opačné strany se také autor v této kapitole věnoval klíčovým otázkám pro to, aby tento zdroj splácení nebyl stížen právními vadami s ohledem na omezení plynoucí z věcného, časového i osobního hlediska družstevního nájemného.

Šestá kapitola práce pojednávala o vzájemných vztazích zpravidla založených mezi úvěrujícím a úvěrovaným na základě smlouvy o úvěru mimo úvěrové čerpání a splacení, které mají především za cíl upozornit úvěrujícího na hrozící krize na straně úvěrovaného – bytového družstva a umožnit mu na ně náležitě reagovat. V tomto kontextu se pak autor blíže zabýval analýzou toho pro financování bytového družstva nejvýznamnějšího představovaného úpravou vypořádacího podílu jeho člena. Autor v rámci této problematiky dochází k závěru, že předmětné riziko lze za současné úpravy jen stěží minimalizovat a *de lege ferenda* by za nejvhodnější považoval přijetí úpravy uvolněného družstevního podílu.

V poslední sedmé kapitole se autor zaměřil na problematiku zajištění úvěru a zejména na omezení pro něj plynoucí v případě, že má jeho předmětem být družstevní byt či družstevní podíl. Autor na základě provedeného rozboru těchto otázek pak přichází se závěrem, že tato specifika jsou i přes dílčí problémy upravena v ZOK a OZ vhodně a nečiní neodůvodněné a nepřiměřené překážky úvěrovému financování bytových družstev.

Autor si současně v úvodu diplomové práce stanovil celkem čtyři hypotézy o překážkách ve financování bytových družstev a tím i v přímém důsledku překážkách jejich rozvoje na území České republiky. Na základě v této práci provedené deskripce, analýzy i vlastní syntézy považuje autor za vyvrácené hypotézy, že by za negativním vývojem bytového družstevnictví stál nedostatek dispozitivní či dokonce nejasné a nesrozumitelné právní úpravy, neboť je přesvědčen, že většina problematických otázek je v praxi družstev překlenuta resp. překlenutelná bez zásadnějších právních dopadů do vztahu s úvěrujícím. Za potvrzené však považuje zbylé dvě hypotézy o nedostatečnosti nebo nevhodnosti úpravy družstevního nájemného a vypořádacího podílu člena družstva a současně nepříznivých dopadech těchto slabin do možnosti jejich úvěrového financování.

Bytové družstevnictví představuje důležitý třetí sektor oblasti bydlení mezi sektorem komerčním a veřejným. Jako takový má nepochybně své místo a pozitivní efekt na bydlení nejen u nás, ale i jinde ve světě a je na národním zákonodárci, aby pro něj vytvořil takové podmínky, ve kterých se bude moci rozvíjet, aby ani jeden ze sektorů nezaostával a neplnil sobě vlastní společenskou funkci. Otázka jejich financování je bude vždy nepochybně provázet a i proto se jí autor v této diplomové práci zabýval.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád
VeřRej	Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob
OZ1964	Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013
InsZ	Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
ZoB	Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
ABGB	Rakouský zákon č. 946/1811 Sb., Všeobecný občanský zákoník
ZoSÚ	Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
TZ	Zákon č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník
Zákon o registru smluv	Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)
Zákon o službách	Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
Zákon o transformaci družstev	Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
Bytový zákon	Zákon 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 účinném do 31.12.2013
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
NS ČR	Nejvyšší soud České republiky
VS Ph	Vrchní soud v Praze
ČNB	Česká národní banka
LBD	Lidové bytové družstvo
SBD	Stavební bytové družstvo

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1 Seznam použité literatury

Monografie

HELEŠIC, František. *Základy teorie evropského a českého družstevního práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. Beckova edice právo. ISBN 978-80-7400-129-1, 413 s.

DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-551-8, 414 s.

DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2, 308 s.

ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a právní praxi*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. Právní Monografie. ISBN 978-80-7552-094-4, 368 s.

NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9, 413 s.

LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, NOVOTNÝ, Karel. *Bankovní obchody*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-510-8, 216 s.

KALABIS, Zbyněk. *Základy Bankovníctví. Bankovní obchody, služby, Operace a rizika*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, 168 s.

LIŠKA, Petr, MAREK, Karel, JANKŮ, Martin, DŘEVÍNEK, Karel, ELEK, Štefan, PATĚK, Daniel. *Obchodní závazky*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. Meritum. ISBN 978-80-7676-123-0, 516 s.

ZAKRZEWSKI, Rafal, FULLER, Geoffrey. *McKnight and Zakrzewski on the Law of Loan Agreements and Syndicated Lending*. 1. vydání. Oxford: Oxford University Press, 2019. ISBN 978-0-19-879995-5, 339 s.

VOJTKO, Martin, FELGR, Miloš, HURYCH, Daniel, JÍNĚ, Tomáš, VYBÍRAL, Petr, et al. *Banking & Finance. Všeobecná praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-927-3, 353 s.

ČERNÁ, Stanislava, ŠTENGLOVÁ, Ivana, PELIKÁNOVÁ, Irena, ČECH, Petr, EICHLEROVÁ, Kateřina et al. *Právo obchodních korporací*. 2. aktualizované a doplněné. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8, 656 s.

GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 7. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-652-7, 336 s.

ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6, 1316 s.

HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef et al. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0, 1344 s.

HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva et al. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, 2072 s.

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír, BAJER, Jan, BALARIN, Jan et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023. ISBN 978-80-7400-747-7, 3552 s.

LAVICKÝ, Petr, BODEČKOVÁ, Jana, BREJCHOVÁ, Gabriela, BRIM, Luboš, ČERNÝ, Michal et al. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-302). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8, 2292 s.

ALEXANDER, Juraj, ARABASZ, Jindřich, ČÁP, Zdeněk, DOLEŽIL, Tomáš, DĚDIČ, Jan, FILIP, Václav et al. *Zákon o obchodních korporacích (90/2012 Sb.). Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-881-2, 2628 s.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, BAJURA, JAN, BÁNYAIOVÁ, Alena et al. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář. Svazek V (relativní majetková práva 1. část)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, 1700 s.

ZEULI, Kimberly, CROPP, Robert. *Cooperatives: Principles and practices in the 21st century*. Online. Madison: University of Wisconsin, 2004. 90 s. Dostupné z <https://learningstore.extension.wisc.edu/products/cooperatives-principles-and-practices-in-the-21st-century-p189>. [citováno 2024-04-24]

Odborné články

HAVEL, Bohumil, BEZOUŠKA, Petr. *K nálezu ústavního soudu ve věci vydržení vlastnického práva k členskému podílu v bytovém družstvu a posouzení dobré víry držitele*. Právní rozhledy. Časopis pro všechna právní odvětví, roč. 2019, č. 11. Praha: C. H. Beck. ISSN 1210-6410. s. 401.

DVOŘÁK, Tomáš. *Několik úvah k otázce přípustnosti zákazu nebo omezení členství v družstvu*. Právní fórum. Český právník měsíčník, roč. 2009, č. 8. Praha: C. H. Beck. ISSN 1214-7966. s. 326.

EICHLEROVÁ, Kateřina. *Dědění podílu*. Obchodněprávní revue, roč. 2022, č. 4. Praha: C. H. Beck. ISSN 1803-6554. s. 229.

HORÁK, Tomáš. *Vypořádací podíl v bytovém družstvu podle § 748 ZOK*. Právní rozhledy. Časopis pro všechna právní odvětví, roč. 2021, č. 11. Praha: C. H. Beck. ISSN 1210-6410. s. 330.

DVOŘÁK, Tomáš. *K (ne)přípustnosti vydražení členského podílu v družstvu ve veřejné dražbě podle zákona o veřejných dražbách*. Právní rozhledy. Časopis pro všechna právní odvětví, roč. 2013, č. 8. Praha: C. H. Beck. ISSN 1210-6410. s. 267.

2 Seznam použitých internetových zdrojů

LINHART, Miroslav, HÁNA, Petr, LEŠKO, Jakub, MACHULA, Lukáš, MAREK, David. *Property Index. Overview of European Residential Markets*. Online. Deloitte, srpen 2023. Dostupné z <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2023.pdf>. [citováno 2024-04-24].

Veřejně dostupný data Českého statistického úřadu o domácnostech mezi lety 2013 (tabulka 15) a 2023 (tabulka 16) v rámci dlouhodobého výzkumu *Příjmy a životní podmínky domácností*. Online. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-x6dl59cm5z>. [citováno 2024-04-24].

Ústřední výbor KSČ (1959). *Usnesení ústředního výboru Komunistické strany Československa k řešení bytového problému v ČSR do roku 1970*. Rudé právo, roč. 1959, č. 3. ISSN 0032-6569. s. 3-4. Dostupné také online z <https://archiv.ucl.cas.cz/index.php?path=RudePravo/1959/3/8>.

HOLEČKOVÁ, Marta. *Páteř státní bytové politiky. O družstevním bydlení v socialistickém Československu*. Online. A2larm.cz. Praha: Deník Alarm, z.ú, 28.12.2021. Dostupné z <https://a2larm.cz/2021/12/pater-statni-bytove-politiky-o-druzstevnim-bydleni-v-socialistickem-ceskoslovensku/>. [citováno 2024-04-24].

Doporučení Mezinárodní organizace práce č. 193/2002 přijaté na 90. zasedání Mezinárodní organizace práce konaném dne 20.06.2002. Dostupné také online z https://webapps.ilo.org/dyn/normlex/en/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_I_LO_code:R193 [citováno 2024-04-24].

International Co-operative Alliance. *Guidance Notes to the Co-operative Principles*. 2015. Dostupné online z <https://ica.coop/sites/default/files/2021-11/ICA%20Guidance%20Notes%20EN.pdf>. 117 s. [citováno 2024-04-24].

RUSH, Claire. *Mobile Home park residents form co-ops to save their homes*. Online. Apnews.com Portland: The Associated Press, US, 08.04.2023. Dostupné z <https://apnews.com/article/mobile-homes-resident-cooperatives-affordable-housing-e17bbf20c49f79e181e0856fa69e59ba>. [citováno 2024-04-24].

Ministerstvo pro místní rozvoj. *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Online. 2021. Dostupné z [https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web\(C\)_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf). 101 s. [citováno 2024-04-24]

LAMBERT, Blase. *Financing Co-operative & Mutual Housing*. Online. 2015. Dostupné z https://ldn.coop/wp-content/uploads/2015/01/Financing_Co-operative_and_Mutual_Housing-1.pdf. 27 s. [citováno 2024-04-24].

Úřední sdělení ČNB ze dne 7. března 2024 o doporučeních k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí uveřejněné věstníku ČNB 3/2024. Dostupné z https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2024/vestnik_2024_03_20424180.pdf. [citováno 2024-04-24].

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. *Bürgschaft*. Egw-ccl.ch. Dostupné z <https://www.egw-ccl.ch/de/buergschaft>. [citováno 2024-04-24].

KLIEN, Michael, HUBER, Peter, RESCHENHOFER, Peter, KIRCHWALD, Gerlinde, KÖSSL, Gerald. *The Price-dampening Effect of Non-profit Housing*. 2023. Dostupné z https://www.wifo.ac.at/en/news/the_price-dampening_effect_of_non-profit_housing. [citováno 2024-04-24].

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže. *Evropská komise povolila program na podporu dostupného nájemního bydlení*. Tisková zpráva ÚOHS č. 24/054. Publikováno 09.04.2024. Dostupné z <https://uohs.gov.cz/cs/informacni-centrum/tiskove-zpravy/verejna-podpora/3857-evropska-komise-povolila-program-na-podporu-dostupneho-najemniho-bydleni.html>. [citováno 2024-04-24].

MAREK, Karel. *K Úvěru a zápůjčce*. Online. Bulletin-advokacie.cz, 30.06.2015. Dostupné z <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-uveru-a-zapujcce>. [citováno 2024-04-24].

Česká bankovní asociace. *Modelová smlouva o úvěru*. Online. Cbaonline.cz. prosinec 2012. Dostupné z <https://cbaonline.cz/upload/550-standard-27-syndikovane-uvery-externi.pdf>. [citováno 2024-04-24].

3 Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013

Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění účinném do 31.12.2013

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

Zákon č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník

Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech

Zákon 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 účinném do 31.12.2013

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev

Zákon č. 110/1950 Sb., o organizaci bytového majetku a Fondu bytového hospodářství

Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě

Rakouský zákon č. 946/1811 Sb., Všeobecný občanský zákoník (*ABGB 1811*)

Rakouský zákon o neziskovém bydlení (*Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz*) č. 139/1979 federální sbírky zákonů (*Bundesgesetzblatt*)

Anglický zákon o nepravdivých prohlášeních z roku 1967 (*Misrepresentation Act 1967*)

4 Seznam použité judikatury

Nález Ústavního soudu ze dne 02.04.2019, sp. zn. IV. ÚS 2000/18

Nález Pléna Ústavního soudu ze dne 21.04.2009, sp. zn. Pl. ÚS 29/08

Nález Ústavního soudu ze dne 11.03.2014, sp. zn. II. ÚS 1457/13

Nález Ústavního soudu ze dne 07.04.2011, sp. zn. I. ÚS 2061/08

Usnesení Ústavního soudu ze dne 11.10.2023, sp. zn. I. ÚS 1898/23

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 02.12.2021, sp. zn. 27 Cdo 1268/2020

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.10.2013, sp. zn. 29 Cdo 1553/2012

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26.05.2020,
sp. zn. 27 Cdo 3973/2018

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 03.01.2002, sp. zn. 29 Odo 225/2001

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.05.2011,
sp. zn. 29 Cdo 2288/2010

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.07.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.06.2021,
sp. zn. 27 Cdo 2711/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19.02.2009, sp. zn. 32 Cdo 897/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.05.2007, sp. zn. 32 Cdo 922/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.03.2004, sp. zn. 29 Odo 350/2003

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.02.2011,
sp. zn. 29 Cdo 4937/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.03.2022,
sp. zn. 23 Cdo 1001/2021

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.10.2019,
sp. zn. 33 ICdo 116/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.12.2016, sp. zn. 29 ICdo 88/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.03.2018,
sp. zn. 27 Cdo 5168/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.11.2022,
sp. zn. 27 Cdo 1176/2022

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.01.2018,
sp. zn. 29 Cdo 4215/2016

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.09.2014,
sp. zn. 31 Cdo 1147/2012

Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.11.2003, sp. zn. Tpjn 301/2003

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19.02.2020, sp. zn. 8 Tdo 1344/2019

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.06.2014, sp. zn. 26 Cdo 667/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.05.2011, sp. zn. 29 Cdo 780/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.08.2017, sp. zn. 33 Cdo 282/2016

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.01.2018, sp. zn. 21 Cdo 5254/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.04.2020, sp. zn. 33 Cdo 1261/2019

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.10.2004, sp. zn. 32 Odo 1144/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13.02.2003, sp. zn. 32 Odo 400/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 06.02.2022, sp. zn. 21 Cdo 3575/2021

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.08.2016, sp. zn. 29 Cdo 3175/2015

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.02.2020, sp. zn. 27 Cdo 4460/2018

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.11.2023, sp. zn. 27 Cdo 561/2021

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.01.2021, sp. zn. 27 Cdo 3190/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.06.2023, sp. zn. 26 Cdo 3735/2022

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.01.2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022

Rozsudek Nejvyššího správního soudu České republiky ze dne 14.09.2016, sp. zn. 6 Ads 10/2016

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28.07.2015, sp. zn. 14 Cmo 354/2014

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26.06.2019, sp. zn. 14 Cmo 141/2019

5 Seznam ostatních zdrojů

Vláda ČR: Důvodová zpráva k návrhu zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Dz
dostupná online z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf> [citováno 2024-04-24]

Vláda ČR: Důvodová zpráva k návrhu zákona o podpoře výstavby družstevních bytů
č. 378/2005 Dz dostupná online
z <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=816&CT1=0> [citováno 2024-04-24]

PŘÍLOHA Č. 1

Odpověď ředitele právní sekce Státního fondu podpory investic na žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ohledně dotazů autora práce k zákonu o podpoře výstavby družstevních bytů



Státní fond podpory investic
Vinohradská 1896/46
120 00 Praha 2
tel.: 234 712 611
e-mail: podatelna@sfpi.cz
www.sfpi.cz

JID: 11411/24-SFPI
Číslo jednací: 184/24/SEPR-SFPI

Vážený pan
Filip Rebeka



(dále jen „**Žadatel**“)

V Praze dne 18. 3. 2024

Odpověď na žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Vážený pane Rebeko,

Státní fond podpory investic (dříve Státní fond rozvoje bydlení, dále jen „**Fond**“), jako povinný subjekt dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**InfZ**“), obdržel dne 5. 3. 2024 Vaši žádost o poskytnutí informací podle § 4a odst. 1 a násl. shora citovaného InfZ, týkajících se činnosti a působnosti Fondu:

- 1) Jaký celkový souhrnný objem peněžních prostředků byl dosud Fondem vyplacen formou dotace oprávněným na základě zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů a souvisejícího nařízení vlády č. 465/2005 Sb. (společně i každý jednotlivě dále také jako „Relevantní předpisy“) a jaká byla celková výše těchto poskytnutých dotací v jednotlivých letech od 01.01.2006 do 31.12.2023 (případně do 31.12.2022, není-li informace ke konci roku 2023 dosud dostupná)?

V roce 2006 byla uzavřena 1 smlouva s objemem dotace ve výši 1 500 000,- Kč na výstavbu celkem 15 družstevních bytů.

V roce 2007 bylo uzavřeno 15 smluv s objemem dotace ve výši 24 900 000,- Kč na výstavbu celkem 249 družstevních bytů.

- 2) Jaký celkový souhrnný objem peněžních prostředků byl Fondem oprávněným na základě Relevantních předpisů poskytnut jako úvěrový limit (bez ohledu na jejich skutečně čerpanou výši)?

V roce 2006 byla uzavřena 1 smlouva s objemem úvěru ve výši 10 500 000,- Kč na výstavbu celkem 15 družstevních bytů.

V roce 2007 bylo uzavřeno 15 smluv s objemem úvěru ve výši 174 220 000,- Kč na výstavbu celkem 249 družstevních bytů.

- 3) Jaký celkový souhrnný objem peněžních prostředků byl Fondem skutečně poskytnut jako čerpání úvěru oprávněným na základě Relevantních předpisů a jaká byla jeho výše v jednotlivých letech od 01.01.2006 do 31.12.2023 (případně do 31.12.2022, není-li informace ke konci roku 2023 dosud dostupná)?

Skutečné čerpání úvěrů probíhalo v jednotlivých letech v těchto objemech v Kč:

Rok 2007:	úvěr: 59 448 602,64 Kč
Rok 2008:	úvěr: 94 981 428,64 Kč
Rok 2009:	úvěr: 30 166 783,97 Kč
Celkem:	úvěr: 184 596 815,25 Kč

- 4) Kolik celkem smluv o poskytnutí podpory dle § 6 Relevantních předpisů bylo Fondem uzavřeno a kolik jich bylo uzavřeno: (i) po 01.01.2014, a (ii) po 01.01.2020?

V období 2006–2007 bylo uzavřeno celkem 16 smluv s objemem dotace ve výši 26 400 000,- Kč a úvěru ve výši 184 720 000,- Kč na výstavbu celkem 264 družstevních bytů. Po 01.01.2014 ani po 01.01.2020 nebyly uzavřeny žádné smlouvy ani čerpány žádné prostředky.

- 5) Kolika (bytovým) družstvům celkem byla Fondem podpora (ve formě dotace či úvěru) na základě Relevantních předpisů poskytnuta?

Na základě zákona č. 378/2005 Sb. a souvisejícího nařízení vlády č. 465/2005 Sb. byla Fondem poskytnuta podpora ve formě dotace a úvěru celkem 16 bytovým družstvům.

Poučení

Na postup Fondu, jako povinného subjektu dle § 16a odst. 1 InfZ, v rámci poskytnutí této odpovědi může Žadatel podat stížnost. Stížnost je Žadatel oprávněn podat ve lhůtě do 30 dnů, a to ode dne uplynutí lhůty pro poskytnutí informací na základě Žádosti dle § 14 odst. 5 písm. d) InfZ. Stížnost podává Žadatel na kontaktní adresu Fondu, na kterou podal původní Žádost. O stížnosti dle § 16a odst. 4 a násl. rozhoduje nadřízený orgán, kterým je podle ust. § 20 odst. 5 InfZ Úřad pro ochranu osobních údajů.

S pozdravem

 Digitálně podepsal
Martin Vondra
Datum: 2024.03.18
13:53:35 +01'00'

Státní fond podpory investic

Mgr. Martin Vondra
ředitel právní sekce Fondu

Bytové družstvo jako strana smlouvy o úvěru

ABSTRAKT

Tato diplomová práce se zabývá problematikou smlouvy o úvěru v případech, kdy je její smluvní stranou jako úvěrovaný bytové družstvo. Autor v práci zkoumá zejména překážky, jež jsou soukromoprávní úpravou kladeny takovému úvěrovému vztahu na podkladu jednotlivých obvyklých částí smluv o úvěru a jejich zajištění. Práce s ohledem na to netvoří komplexní popis a rozbor smlouvy o úvěru, ani bytového družstevnictví, ale analyzuje je ve vzájemném kontextu. Autor přitom v práci vlastní syntézou také přichází s úvahami o řešení či eliminaci zjištěných nedostatků a problémů jak *de lege ferenda*, tak potenciálně i v transakční praxi bez ohledu na vývoj budoucí právní úpravy.

Autor se v úvodu vytyčeným cílům a hypotézám práce na celkem sedmi kapitolách. První dvě kapitoly práce se zabírají základními východisky úpravy bytových družstev, čímž slouží pro uvedení kontextu a významu, ale také pro vymezení klíčových družstevních právních pojmů, jež jsou autorem dále používány napříč celou diplomovou prací. Autorem je následně rovněž věnován prostor rozboru obecných variant financování bytového družstva se zvláštním důrazem na financování prostřednictvím veřejné podpory v České republice. Třetí kapitola se pak týká izolovaně smlouvy o úvěru jako zvláštního smluvního typu dle občanského zákoníku.

V následujících čtyřech kapitolách se autor věnuje podrobnému zkoumání problémů a překážek, jež platné právo klade bytovým družstvům ve financování na základě úvěrové smlouvy. Čtvrtá kapitola se proto zabývá otázkami spojenými s podmínkami čerpání úvěru se zvláštním důrazem na stanovy bytového družstva, kapitola pátá problematikou spojenou se splácením úvěru, jež je realizováno zejména skrze družstevní nájemné, a kapitola šestá je věnována dalším specifickým rizikům vznikajícím za trvání úvěrového vztahu se zaměřením na riziko plynoucí z právní úpravy vypořádacího podílu člena družstva. V poslední sedmé kapitole pak autor analyzuje problémy zajištění úvěru poskytnutého bytovému družstvu a především pak zvláštní zákonná omezení, jsou-li předmětem zajištění družstevní byt nebo družstevní podíl.

KLÍČOVÁ SLOVA:

bytové družstvo, úvěrové financování, družstevní nájemné, vypořádací podíl člena

Housing Cooperative as a Loan Agreement Party

ABSTRACT

This diploma thesis concerns loan agreement in cases where a party to it as a debtor is a housing cooperative. In the thesis the author researches in particular the obstacles imposed by private law to such loan relationships on the basis of regularly included parts of loan agreements and their security. With regards to this, the thesis is not a complex description and analysis of neither loan agreement nor housing cooperatives but analyses them in their mutual context. Moreover, the author, through his own synthesis, also comes up with views on possible solutions or elimination of identified shortcomings and problems both *de lege ferenda* and potentially also in transactional practice, regardless of legislation development.

The author looks into the in the introduction defined aims and hypotheses of the thesis on a total of seven chapters. The first two chapters take up general premises of housing cooperative's regulation, whereby they serve to constitute the context as well as significance of the thesis, but they also help to define the fundamental legal concepts of cooperatives, which are then used by the author in the rest of the thesis. Subsequently, the author also devotes space to parsing general financing options for housing cooperatives, with special emphasis on financing through public support in the Czech Republic. The third chapter then deals separately with the loan agreement as a special contractual type under the Civil Code.

In the following four chapters, the author focuses on a thorough analysis of problems and barriers imposed by the applicable law to financing of housing cooperatives under loan agreement. Therefore, the fourth chapter concerns questions relating to conditions precedent with special emphasis on the bylaws of the housing cooperative, fifth chapter issues relating to repayment of the loan which is mostly carried out by cooperative rental income and the sixth chapter deals with other specific risks emerging during the lifetime of the loan agreement, especially out of the legal regulation of member's settlement share. In the last, seventh chapter, the author analyses the problems of securing a loan provided to a housing cooperative and, above all, the special legal restrictions shall the object of the security be a cooperative apartment or a cooperative share.

KEYWORDS:

housing cooperative, loan financing, cooperative rent, member's settlement share