

Vážení členové družstva,

zasedání představenstva družstva za účasti předsedy kontrolní komise se zabývalo právními otázkami převodu a nabytí členských práv a povinností v bytovém družstvu, vzhledem k tomu, že tato otázka je pro některé z Vás aktuální a je předmětem nejasností a chyb.

Proto mi dovoluji, abych uvedl několik základních pravidel, která vyplývají z díky zákona a stanov bytového družstva.

Členové družstva mají práva a povinnosti v družstvu spojené s právem nájmu bytu vymezeny Stanovami bytového družstva Fantova 1780 -1784 (dále jen stanovy) a nájemní smlouvou. Legislativně jsou tyto vztahy upraveny zákonem č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů dále jen ObchZ). Některé vztahy, zejména mezi členy družstva, jsou řešeny zákonem č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen ObčZ).

Na rozdíl od převodu bytu v soukromém vlastnictví má převod členských práv a povinností v družstvu celou řadu právních odlišností, které je třeba respektovat. Jejich zanedbáním dochází k závažným právním pochybením a ve svém důsledku k neplnění povinností člena družstva, neplatnosti uzavřené smlouvy o převodu práv a povinností a ke škodám na majetku družstva.

Proto mi dovoluji, abych uvedl několik základních pravidel (náležitostí), která je třeba respektovat při uzavírání smlouvy o převodu práv a povinností v Bytovém družstvu Fantova 1780 -1784 (dále jen smlouva).

Vzhledem k tomu, že stanovy v čl. 1 bod 1 výslovně stanoví, že zajišťují bytové potřeby svých členů je třeba, aby nabyvatel práv a povinností v bytovém družstvu se stal členem družstva v souladu s čl. 7 stanov, a to zejména postupem stanoveným v čl. 7 bod 5.

Převodci zaniká členství v souladu s čl. 9 stanov podle bodu 3 resp. 4 na základě písemné dohody resp. písemného oznámení. Rovněž je třeba si všimnout čl. 10 stanov o vypořádacím podílu a podmínkách a termínů v něm zmiňovaných.

Obecné náležitosti smlouvy jsou zmíněny v § 230 ObchZ, pro konkrétnější odpověď je však třeba zmínit rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7.2.2001 sp. zn. 29 Cdo 1402/99.

Na základě výše uvedeného je možné říci, že Smlouva o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu Fantova 1780 – 1784 by měla obsahovat vedle specifikace účastníků smlouvy dále alespoň:

- a) určení družstva k němuž se převáděná práva vztahují,
- b) specifikaci družstevního bytu, k němuž má vzniknout nabyvateli právo uzavřít nájemní vztah,
- c) určení hodnoty převáděných členských práv a povinností
- d) uvedení zda jde o úplatný či bezúplatný převod,
- e) dohodu o vzájemném vypořádání mezi účastníky.

K bodu e): družstvo k němuž se převáděná práva a povinnosti vztahují je stranou třetí. V dohodě o vzájemném vypořádání musí tedy být výslovně zmíněn způsob vypořádání závazků k družstvu ke dni převodu práv a povinností resp. požadavků na vypořádání závazků družstva k převodci (jsou-li).

Představenstvo je přesvědčeno, že tento článek přispěje k řešení vašich záležitostí. Laickou radou jsme Vám vždy připraveni pomoci v úředních hodinách v sídle družstva.

Ing. Petr Hartmann