Představenstvo bytového družstva na svém jednání dne 12.3.2026 projednalo varianty dalšího fungování bytového družstva a uložilo varianty rozpracovat předsedovi představenstva a zajistit k nim vyjádření právního zástupce.

1. Zachování bytového družstva (družstva)
Po převedení poslední bytové jednotky č. 12 do osobního vlastnictví členů bytového družstva zůstanou bytovému družstvu čtyři nebytové jednotky (3 x v pronájmu, 1 x věcné břemeno PRE – trafostanice). Transformace bytového družstva na standardní družstvo. Příjem z pronájmu 864.000,00 Kč / rok. Náklady na správu 180.000,00 Kč / rok (celkové náklady cca 200.000,00 Kč / rok).
Vyjádření představenstva:
Z pohledu představenstva nemá smysl udržovat organizaci, která má pouze omezené možnosti příjmů z pronájmu nebytových prostor a vynakládá náklady pouze pro účely správy a organizace.
Vyjádření Mgr. Jaroslava Suttnera
Z právního hlediska je navrhovaná varianta možná, avšak vyžaduje specifický procesní postup a nese s sebou následující rizika a povinnosti: **Změna předmětu činnosti a stanov:** Okamžikem převodu poslední jednotky do vlastnictví členů přestává bytové družstvo (BD) plnit svůj zákonný účel (zajišťování bytových potřeb členů). Aby mohlo družstvo nadále existovat za účelem správy a pronájmu nebytových prostor, je nezbytná změna stanov a úprava předmětu podnikání/činnosti na správu a pronájem nemovitostí. Tato změna musí být schválena členskou schůzí a osvědčena notářským zápisem. **Ztráta statusu bytového družstva:** Družstvo by napříště fungovalo jako standardní družstvo dle obecných ustanovení zákona o obchodních korporacích (ZOK). To znamená ztrátu některých specifik a omezení, která se vztahují výhradně na BD (např. omezení ohledně nakládání se ziskem). **Správa a administrativa:** I po transformaci zůstávají družstvu veškeré zákonné povinnosti: vedení účetnictví, podávání daňových přiznání (daň z příjmů právnických osob, daň z nemovitých věcí), zveřejňování listin ve sbírce listin a pravidelné konání členských schůzí. **Ekonomická efektivita vs. právní subjektivita:** Z čistě právně-ekonomického pohledu potvrzuji názor představenstva. Náklady na udržování „prázdné“ korporátní struktury (cca 200.000 Kč/rok) při omezeném počtu jednotek (4 nebytové prostory) se jeví jako neefektivní. Generovaný zisk by musel být po zdanění rozdělován mezi členy, což je administrativně i daňově náročnější než přímý podíl vlastníků na výnosech z majetku (např. v rámci SVJ).

Bytové družstvo Náš domov
U Uranie 1301/19
170 00 PRAHA 7
IČO: 25109359
Dr 3087, Městský soud v Praze

Bankovní účet:
349904192/0300

Kontakt:
druzstvo@uranie19.cz

Věcné břemeno (PRE): Existence věcného břemene pro trafostanici nepředstavuje překážku pro transformaci ani případnou likvidaci družstva, povinnosti z něj plynoucí by v případě zániku družstva přešly na nového vlastníka nemovitosti (nástupnický subjekt nebo spoluvlastníky).

Závěr:
Varianta zachování družstva je právně realizovatelná, ale spíše se přikláním k jejímu **nepřijetí.** Členové družstva se **nejspíše** podíleli na pořízení těchto nebytových jednotek v poměru velikosti bytové jednotky, ke kterým měli právo nájmu. Aby byla zachována spravedlnost, měli by se podílet i na nákladech a výnosech dle stejného klíče, jako se podíleli na jejich pořízení. Uvedená administrativní zátěž spojená s provozem obchodní korporace neodpovídá rozsahu zbývajícího majetku. Domnívám se, že by se dala snížit. Ve stanovách by se musel vyprecizovat převod družstevního podílu, protože na rozdíl od bytového družstva toto právo není v zákoně zakotveno. **Je otázkou, jak by se snížila hodnota členského podílu v družstvu oproti podílu v bytovém družstvu. Domnívám se, že značně,** ale na to by lépe odpověděl odborník z realitního trhu.

Vyjádření Mgr. Lukáše Serbuse

Po právní stránce je možné, ale jde o neúplně funkční a ideální variantu. Chod družstva, a následná správa nemovitého majetku stojí finanční prostředky (navíc jste stále vlastníky, tedy větší opravy jdou za družstvem, potažmo jeho členy).

Nad to je nutné myslet na případné „dvojí“ danění v rámci zisku pro členy (1x danění jako právnická osoba – družstvo; 1x daň z podílu na zisku BD).

Danou variantu nedoporučujeme, pokud na ni členové BD nebudou výslovně trvat.

Vyjádření KODAP LEGAL (Mgr. Vít Havrda)

Bytové družstvo je ve smyslu zákona o obchodních korporacích (ZOK) charakterizováno tak, že zajišťuje bytovou potřebu svých členů. Pokud tento účel odpadá nemělo by se z povahy věci jednat o bytové družstvo.

Ust. § 730 ZOK pak zmiňuje, že bytové družstvo nemůže změnit předmět činnosti a stát se jiným než bytový družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemcem družstevního bytu ve vlastnictví tohoto bytového družstva, ani podle stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Předpokládám, že dané podmínky v druhé části předchozího odstavce budou ve Vašem případě splněny a z toho lze dovodit, že lze po převedení poslední bytové jednotky do osobního vlastnictví provést změnu předmětu činnosti. Tím v zásadě dojde i ke změně účelu a „transformaci“ na standardní družstvo.

Zmíněná „transformace“ zde tak probíhá formou změny stanov, kdy dojde k úpravě názvu, předmětu činnosti a dalších dílčích nastavení a podmínek, které jsou typické právě pro bytové družstvo, v důsledku čehož se z bytového družstva stane družstvo standardní. O změně stanov rozhoduje členská schůze, a to ve formě notářského zápisu. Následně je třeba změnu zapsat do obchodního rejstříku.

2. Likvidace bytového družstva – prodej nebytových prostor

Členská schůze schválí prodej nebytových prostor a pověří představenstvo zasmluvnit realitní kancelář. Bytové družstvo disponuje znaleckým posudkem na hodnotu nebytových prostor (2025), což je minimální očekávaná prodejní cena. Nabídka na odkud nebytových prostor bude nejdříve dána současným nájemcům. V případě, že nebudou mít za nabízených podmínek o nebytové prostory zájem, bude nabídka zveřejněna na realitním trhu.

Prodej by se týkal restaurace, ateliéru v přízemí a 5. patře. Představenstvo by navrhlo darovat nebytový prostor trafostanice všem členům SVJ (rozdělení na podíly).

Po prodeji nebytových prostor předloží představenstvo členské schůzi návrh na schválení likvidace bytového družstva a určení likvidátora. Po skončení likvidace pak bude likvidační zůstatek rozdělen mezi členy bytového družstva.

Vyjádření představenstva:

Představenstvo považuje tuto variantu jako nejefektivnější a s největší přidanou hodnotou pro členy bytového družstva. Případný odhadovaný výnos z prodeje nebytových prostor je přibližně na úrovni 20ti násobku ročních příjmů bytového družstva.

V kombinaci s případným prodejem půdy pro developerské účely se jedná o nejvýhodnější variantu pro celý bytový dům.

Vyjádření Mgr. Jaroslava Suttnera

Z právního pohledu se jedná o standardní a transparentní proces ukončení existence korporace, který po vypořádání majetku vede k přímému finančnímu prospěchu členů. K navrženému postupu uvádím následující právní posouzení:

Zákonný postup prodeje: Rozhodnutí o prodeji nebytových prostor, které tvoří podstatnou část majetku družstva, spadá do výlučné působnosti členské schůze. Postup „nabídka nájemcům -> realitní trh“ je z hlediska péče řádného hospodáře optimální, neboť minimalizuje riziko napadnutí prodejní ceny jako podhodnocené.

Využití znaleckého posudku: Použití posudku z roku 2025 jako minimální ceny je správným krokem k ochraně členů představenstva před osobní odpovědností za škodu. Doporučuji však prověřit, zda od data vypracování nedošlo k výraznému pohybu na trhu, který by vyžadoval aktualizaci (tzv. doložku o platnosti).

Specifikum „darování“ trafostanice: Termín „darování“ členům SVJ (rozdělení na podíly) je nutné právně precizovat. Pravděpodobně půjde o převod do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek v poměru podle jejich podílů na společných částech domu. Je třeba prověřit souhlas PRE s touto změnou vlastníka z pohledu věcného břemene (obvykle není problém, ale je to procesní krok).

Proces likvidace a dělení zůstatku: Likvidace nastává dnem, kdy je družstvo zrušeno rozhodnutím členské schůze (vyžaduje notářský zápis).

Likvidátor (kterým může být kdokoli) musí nejprve uspokojit všechny věřitele a splnit daňové povinnosti.

Likvidační zůstatek se dělí mezi členy podle stanov. Pokud stanovy neurčují jinak, v obecné rovině, se po převodu bytových jednotek dělí rovným dílem

Daňové souvislosti: podíl na likvidačním zůstatku podléhá srážkové dani (aktuálně 15 %),

Závěr právního zástupce:

Varianta likvidace a prodeje majetku je z právního hlediska **nejčistším způsobem ukončení participace členů na družstvu**. Odstraňuje dlouhodobou administrativní zátěž a rizika spojená se správou cizího majetku. Z pohledu právní jistoty a ekonomického výnosu se jedná o **doporučený postup**, za předpokladu precizního procesního vedení prodejů a následné likvidace.

Vyjádření Mgr. Lukáše Serbuse

Z právního pohledu nejlepší varianta, kdy dojde k vypořádání veškerého majetku v rámci BD a k rozdělení veškerých zisků v rámci likvidačního zůstatku (nutné počítat se srážkovou daní pro členy BD, ale daň je hrazeny vždy i při rozdělení zisku).

Nechávám na zvážení převod / prodej trafostanice přímo jejímu provozovateli (kdy jsem v rámci KN neobjevil, o jakou by se mělo jednat jednotku, resp. o jaký jde právní status).

V rámci zákona se likvidační zůstatek rozdělí mezi všechny člena BD rovným dílem, tedy nejsou zohledněny spoluvlastnické podíly. Pokud by BD chtělo likvidační zůstatek rozdělit jinak, byla by nutná změna stanov BD.

Vyjádření KODAP LEGAL (Mgr. Vít Havrda)

Pokud jsou nebytové prostory vymezeny jako samostatné jednotky, mohou být předmětem prodeje. Navrhovaný postup je tak možný.

Stejně tak může družstvo svůj majetek darovat do spoluvlastnictví svých členů. Zde je třeba hodnotit také daňové hledisko, kdy členové získávají bezúplatný příjem.

Upozorňuji však na to, že vícečetné spoluvlastnictví jednotky s trafostanicí může do budoucna přinášet praktické problémy správy, nákladů a následného převodu (vlastník jednotky bude muset pamatovat na to, že při prodeji by měl převést i podíl na jednotce s trafostanicí). Pokud slouží trafostanice celé budově, nabízí se řešení vymezit jednotku jako společný prostor v prohlášení vlastníka.

Je zmíněna také půda, u které si nejsem jist, zdali se jedná o samostatnou jednotku, nebo společný prostor. Jedná-li se o společný prostor, tak nemůže být předmětem prodeje ani darování, neboť se jedná o nezbytnou společnou část domu, na které má družstvo spoluvlastnický podíl jako vlastník některých jednotek. Aby s tímto prostorem mohlo být nakládáno, musela by být vymezena jako samostatná jednotka, k čemuž bude zapotřebí změna prohlášení vlastníka a souhlas všech vlastníků jednotek v domě.

Proces likvidace bude spíše již formální záležitostí, pokud k prodeji majetku dojde před jejím zahájením. Je třeba počítat s tím, že likvidace je proces na cca 6 měsíců, pokud jde vše rychle a bez nějakých problémů. Podle § 37 odst. 2 ZOK se likvidační zůstatek rozdělí mezi členy nejprve do výše, v jaké splnili svou vkladovou povinnost, a následně podle výše podílů, nestanoví-li stanovy jiný režim

(pokud jsou podíly stejné, vyplácí se po vrácení vkladů rovným dílem). Pokud to stanovy připouští, může být mezi členy rozdělen likvidační zůstatek i v nepeněžní formě (např. jednotka s trafostanicí - bylo by na konzultaci s daňovým poradcem, zdali je výhodnější režim daru, nebo vyplacení likvidačního zůstatku v nepeněžní formě).

3. Likvidace bytového družstva –
darování nebytových prostor stávajícím členům bytového družstva

Členská schůze schválí převod vlastnictví nebytových prostor rovnoměrně mezi všechny členy družstva. Spoluvlastníci podílů na nebytových prostorech by si zvolili správce společné věci, který by za nebytové prostory vykonával členská práva a povinnosti vůči SVJ.

Spoluvlastníci by pověřili SVJ správou ekonomických agend spojených s předpisy za nebytové prostory na nájemce a zároveň by se podíleli na tvorbě fondu oprav na případné investice a opravy v nebytových prostorách. Spoluvlastníci by se museli scházet v případě rozhodování a provedení oprav / investic atp. Na druhé straně by spoluvlastníci měli v rámci předpisu zálohově odečítán podíl na příjmech z pronájmu nebytových prostor, čímž by se jim snižovali náklady spojené s bytovými jednotkami.

Po převodu nebytových prostor předloží představenstvo členské schůzi návrh na schválení likvidace bytového družstva a určení likvidátora. Po skončení likvidace pak bude likvidační zůstatek rozdělen mezi členy bytového družstva.

Vyjádření představenstva:

Dle představenstva je varianta realizovatelná, nicméně z hlediska administrativy jde o zbytečně složitý konstrukt. Spoluvlastník nebytové jednotky navíc může prodat bytovou jednotku a spoluvlastnický podíl si ponechat. Tím může dojít k výraznému navýšení členů SVJ.

Vyjádření Mgr. Jaroslava Suttnera

Tato varianta je právně možná, ale:

Vznik roztříštěného spoluvlastnictví: Převodem nebytových jednotek na všech 12 (nebo více) členů vzniká tzv. spoluvlastnictví k věci společné. Rozhodování o těchto prostorách se pak řídí většinou počítanou podle velikosti podílů. Správa takového majetku je v praxi výrazně složitější než správa v rámci družstva nebo SVJ.

Riziko oddělení vlastnictví bytu a nebytového prostoru: Jak správně podotýká představenstvo, podílové spoluvlastnictví k nebytovému prostoru není (na rozdíl od podílu na společných částech domu) ze zákona pevně spjato s vlastnictvím konkrétní bytové jednotky. Pokud vlastník prodá byt, ale ponechá si podíl na nebytovém prostoru, stane se z původně uzavřeného okruhu sousedů nesourodá skupina spoluvlastníků.

Správa společné věci a odpovědnost: Za použití této varianty by bylo nezbytné zvolení „správce společné věci. Ten by pak vystupoval na shromáždění vlastníků za tyto jednotky a hlasoval by v poměru jejich podlahové plochy. S ohledem na skutečnost, že SVJ má malý počet jednotek, jeho hlas by silně ovlivňoval rozhodování v SVJ. Pokud by se spoluvlastníci nedohodli a nezvolili by si zástupce, pak by nepřítomnost na shromáždění asi i silně ovlivňovala usnášeníschopnost tohoto orgánu.

Exekuční a dědická rizika: V případě podílového spoluvlastnictví vstupuje do hry riziko, že podíl jednoho ze spoluvlastníků bude postižen exekucí nebo se stane předmětem dlouhého dědického řízení. To může komplikovat spravování těchto nebytových prostor (např. při rozdělování výnosů).

Právní režim příjmů: Příjem z pronájmu by již nebyl příjmem právnické osoby, ale přímým příjmem každého spoluvlastníka (fyzické osoby). Každý člen by si musel tento příjem sám danit v

rámci svého daňového přiznání (dle § 9 zákona o daních z příjmů), což pro mnohé členy představuje administrativní zátěž, které se doposud skrze družstvo vyhýbali.

Likvidace družstva: Proces likvidace by v tomto případě probíhal po bezúplatném převodu majetku. Likvidační zůstatek by tvořila pouze zbylá hotovost na účtech družstva po zaplacení všech závazků a nákladů likvidace.

Závěr právního zástupce:

Tuto variantu **spíše nedoporučuji**. Ačkoliv umožňuje členům přímý podíl na výnosech, právní a administrativní rizika spojená s budoucí správou, daňovými povinnostmi jednotlivců jsou nezanedbatelná. Tento model vytváří **nepružnou strukturu,** která může vést k budoucím sporům mezi vlastníky a komplikacím při správě celého objektu v rámci SVJ.

Vyjádření Mgr. Lukáše Serbuse

Tuto variantu nedoporučujeme.

Tato varianta s sebou nese jenom zvýšení náklady a v budoucnu další komplikace s ohledem na správu společné věci, hlasování spoluvlastníků a případně další náklady (a to i ve světle např. opomenutí převodu podílů).

Vyjádření KODAP LEGAL (Mgr. Vít Havrda)

Jak uvedeno výše, tak pokud to připouští stanovy, je možné vyplatit likvidační zůstatek i v nepeněžní formě v podobě vlastnictví jednotek. Převod je možný i před zahájením likvidace, nicméně v obou případech opět doporučuji řešení konzultovat i s daňovým poradcem.

Se spoluvlastnickým podílem si může spoluvlastník nakládat dle svého uvážení a může jej tedy i volně prodat. Spoluvlastnictví na nebytové jednotce není spojeno s vlastnictvím bytové jednotky.

Navrhovaný postup se mi nicméně jeví jako velmi nepraktický, neboť vícečetné spoluvlastnictví vícero jednotek může přinášet praktické problémy z hlediska správy, nákladů a nakládání s jednotkou (viz výše). Může zde vznikat vyšší riziko sporů do budoucna a osobně bych takový postup spíše nedoporučoval a vícečetnému spoluvlastnictví bych se snažil spíše vyhnout, pokud se nejedná o nějaké technické prostory, které jsou nezbytné pro jednotky členů (do určité míry tak může dávat smysl trafostanice dle předchozího bodu, nicméně pokud slouží celému domu, doporučoval bych spíše její vymezení jako společné části).

Tento způsob bych spíše nedoporučoval

4. Likvidace bytového družstva – příjem nových členů (zbylé bytové jednotky) a následné darování nebytových prostor všem členům bytového družstva

Členská schůze schválí příjem nových členů (zbylých vlastníků, kteří dnes nejsou členy BD) a následně převod vlastnictví nebytových prostor rovnoměrně mezi všechny členy družstva. Spoluvlastníci podílů na nebytových prostorech by si zvolili správce společné věci, který by za nebytové prostory vykonával členská práva a povinnosti vůči SVJ.

Spoluvlastníci by pověřili SVJ správou ekonomických agend spojených s předpisy za nebytové prostory na nájemce a zároveň by se podíleli na tvorbě fondu oprav na případné investice a opravy v nebytových prostorách. Spoluvlastníci by se museli scházet v případě rozhodování a provedení oprav / investic atp. Na druhé straně by spoluvlastníci měli v rámci předpisu zálohově odečítán podíl na příjmech z pronájmu nebytových prostor, čímž by se jim snižovali náklady spojené s bytovými jednotkami.

Po převodu nebytových prostor předloží představenstvo členské schůzi návrh na schválení likvidace bytového družstva a určení likvidátora. Po skončení likvidace pak bude likvidační zůstatek rozdělen mezi členy bytového družstva.

Vyjádření představenstva:

Dle představenstva nerealizovatelná varianta. Případné schválení přijetí nových členů, které by pak souviselo s převodem vlastnictví nebytových prostor by mohlo být právně napadnutelné, protože by se kdokoliv z dotčených členů bytového družstva mohl cítit poškozen snížením jeho podílu na likvidačním zůstatku družstva (oproti jeho stávající hodnotě). Z hlediska administrativy jde o zbytečně složitý konstrukt. Spoluvlastník nebytové jednotky navíc může prodat bytovou jednotku a spoluvlastnický podíl si ponechat. Tím může dojít k výraznému navýšení členů SVJ.

Vyjádření Mgr. Jaroslava Suttnera

Tato varianta je z právního hlediska vysoce riziková a v praxi ji lze označit za **téměř neproveditelnou bez stoprocentního (100%) souhlasu všech stávajících členů**, který je však i tak právně napadnutelný. K návrhu uvádím následující body:

Zásah do majetkových práv stávajících členů: Přijetí nových členů (vlastníků jednotek, kteří v BD nejsou) za účelem následného rozdělení majetku (nebytových prostor) přímo vede k **ředění podílu stávajících členů** na likvidačním zůstatku.

Riziko žalob na neplatnost usnesení: Každý stávající člen, který by s tímto postupem nesouhlasil, by měl velmi silnou právní pozici pro podání žaloby na neplatnost usnesení členské schůze o přijetí nových členů nebo o převodu majetku. Soudy v takových případech často chrání majetkovou podstatu stávajících členů před účelovým rozmělněním.

Kumulace rizik z Varianty 3: Tato varianta v sobě nese i všechna negativa varianty předchozí – tedy vznik extrémně roztříštěného podílového spoluvlastnictví, riziko oddělení vlastnictví bytu od nebytového prostoru a administrativní paralýzu při správě společné věci.

Závěr právního zástupce:

Tuto variantu **zásadně nedoporučuji**. Právní riziko napadnutelnosti celého procesu je kritické. Konstrukt vykazuje znaky účelovosti, které by v případě soudního sporu pravděpodobně neobstály. Z hlediska právní jistoty se jedná o nejméně vhodnou cestu ze všech navržených variant.

Vyjádření Mgr. Lukáše Serbuse

Ve své podstatě by byl konečný důsledek stejný jako při přímém prodeji jednotek a následné likvidaci.

S ohledem na zbytečnou další agendu spojenou s přijetím nových členů považujeme tuto variantu sice za možnou, ale s ohledem na stejný výsledek, jako je přímý prodej majetku BD doporučujeme variantu č. 2, tj. přímý prodej.

Vyjádření KODAP LEGAL (Mgr. Vít Havrda)

K řešení vícečetného spoluvlastnictví jednotek viz komentář k bodu 3.

Souhlasím, že přijímání nových členů a tedy rozmělňování likvidačního zůstatku, resp. vlastnictví nebytových jednotek, může být stávajícímu členy vnímáno negativně a bez nějakého legitimního účelu. Takový postup by mohl být i v rozporu s účelem samotného družstva, neboť přijímání nových členů jen za účelem majetkového vypořádání nemá oporu ve stanovách.

Tento způsob bych spíše nedoporučoval

Pozn.: Členská práva a povinnosti by se po převodu jednotky nevykonávaly. Jednalo by se o spoluvlastnictví jednotky, kdy by všichni spoluvlastníci byli z tohoto titulu také členy SVJ. Mohou pověřit správce společné věci, ten ale striktně vzato nevykonává členská práva a povinnosti. Pokud by se mělo jednat o SVJ, tak nemůže zastupovat členy např. na shromáždění jako svého vlastního orgánu. Mohlo by spíše zajišťovat ekonomickou (údržbovou) stránku věci pro spoluvlastníky, pokud by s tím SVJ souhlasilo (hlavní činností je totiž správa domu a společných pozemků, nikoliv jednotek ve vlastnictví jednotlivých členů).