

Přehled úplných znění: Upraveno na základě novel:

účinnost od

## Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů

**číslo předpisu:** 311/2013  
**typ:** Zákon, zákonné opatření  
**oblasti:** Byty, bydlení, nájmy, bytová výstavba, hypotéky, budovy, nebytové prostory  
Katastr nemovitostí, zeměměřičtví  
Občanské právo, občanský zákoník, prováděcí a související předpisy  
**účinný od:** 1. 1. 2014  
**znění účinné:** od 1. 7. 2020  
**novely:** 177/2018, 163/2020  
**změněné normy:** 219/2000, 1/2007

**ZÁKON**  
ze dne 12. září 2013  
č. 311/2013 Sb.,  
o převodu vlastnického práva k jednotkám a  
skupinovým rodinným domům  
některých bytových družstev a  
o změně některých zákonů,  
ve znění zákona č. 177/2018 Sb. a zákona č. 163/2020 Sb.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

### ČÁST PRVNÍ

#### PŘEVODY VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTKÁM A SKUPINOVÝM RODINNÝM

#### DOMŮM NĚKTERÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV

#### HLAVA I

#### PŘEDMĚT ÚPRAVY

#### §1

Tento zákon upravuje některé podmínky

**a)** bezúplatného převodu vlastnického práva k jednotkám nebo skupinovým rodinným domům ve vlastnictví bytových družstev, vzniklých přede dnem 1. ledna 1992 nebo bytových družstev, která jsou jejich právními nástupci (dále jen "převádějíci družstvo"), do vlastnictví oprávněných členů podle tohoto zákona, pokud k tomuto převodu dochází na základě rozhodnutí převádějícího družstva učiněného po dni nabytí účinnosti tohoto zákona a jde o jednotky vzniklé v domech vystavěných s pomocí státu, poskytnutou podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě vydaných v období od 26. května 1959 do 31. prosince 1992 (*Pozn. č. 1: Například vyhláška č. 137/1968 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění vyhlášky č. 14/1969 Sb., vyhláška č. 160/1976 Sb., o finanční a úvěrové pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění vyhlášky č. 172/1980 Sb., vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů.*) (dále jen "právní předpisy o družstevní bytové výstavbě") nebo jde o skupinové rodinné domy pořízené podle těchto právních předpisů, a

**b)** převodu vlastnického práva k jednotkám ve vlastnictví jiných osob (dále jen "převádějíci vlastník"), do vlastnictví oprávněných členů podle tohoto zákona, pokud k tomuto převodu dochází na základě rozhodnutí převádějícího vlastníka učiněného po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o jednotky vzniklé z bytů, nebo zahrnující byty, které byly vystavěny bytovými družstvy uvedenými v písmenu a) s pomocí státu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě jako nástavby nebo vestavby do stávajících budov jiných vlastníků, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví tohoto bytového družstva a původního vlastníka budovy, přičemž ve prospěch tohoto bytového družstva vzniklo věcné břemeno váznoucí na budově ve vztahu k těmto bytům podle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. (dále jen "zákon o transformaci družstev").

#### §2

Tento zákon dále upravuje

**a)** práva a povinnosti související s úvěry poskytnutými podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě ve vztahu mezi převádějícím družstvem a státem zastoupeným bankou pověřenou k výkonu bankovních činností spojených se správou, vedením a inkasováním pohledávek z těchto úvěrů vyplývajících (dále jen "banka pověřená správou úvěrů"), vznikající při převodu vlastnického práva k jednotkám nebo skupinovým rodinným domům podle § 1 písm. a),

**b)** práva a povinnosti související s úvěry poskytnutými podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě ve vztahu mezi bytovým družstvem a bankou pověřenou správou úvěrů, které vznikají při převodu vlastnického práva k jednotkám podle § 1 písm. b),

**c)** případy, kdy převádějícímu družstvu vznikne povinnost vrátit státní příspěvky poskytnuté podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě,

**d)** služebnost bytu vystavěného nástavbou nebo vestavbou podle § 1 písm. b), jestliže nájemci zanikne členství v bytovém družstvu,

**e)** případy, kdy je převádějící družstvo a družstvo vzniklé přede dnem 1. ledna 1992 nebo jeho právní nástupce, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy, povinno pozemek, získaný bezúplatně podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 202/2002 Sb. a zákona č. 22/2006 Sb. nebo podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon o majetku státu"), převést při převodu vlastnického práva k jednotce, skupinovému rodinnému domu nebo garáži bezúplatně.

## HLAVA II

### JEDNOTKA A SKUPINOVÝ RODINNÝ DŮM PŘEVÁDĚNÝ

#### Z VLASTNICTVÍ PŘEVÁDĚJÍCÍHO DRUŽSTVA

#### §3

Bezúplatnost převodu jednotky a skupinového rodinného domu

a vypořádání majetkové účasti člena v družstvu

**§3 (1)** Převod vlastnického práva k jednotce nebo ke skupinovému rodinnému domu z převádějícího družstva oprávněnému členovi podle tohoto zákona je bezúplatný; tím není dotčena povinnost oprávněného člena uhradit převádějícímu družstvu náklady s převodem spojené.

**§3 (2)** Majetková účast oprávněného člena v převádějícím družstvu, označovaná podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě jako členský podíl, jímž se člen nebo jeho právní předchůdce podílel na financování výstavby domu s převáděnými jednotkami nebo skupinového rodinného domu (dále jen "členský podíl"), je ve vztahu mezi převádějícím družstvem a oprávněným členem vypořádána dnem, kdy tento člen nabyl jednotku nebo skupinový rodinný dům do vlastnictví. To platí i o základním členském vkladu, pokud byl rovněž zdrojem financování výstavby; v takovém případě zanikne členství v převádějícím družstvu, nezaplatí-li člen základní členský vklad ve výši určené stanovami nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí vlastnického práva k převedené jednotce.

#### §4

Jednotka převáděná z vlastnictví převádějícího

družstva oprávněnému členovi

**§4 (1)** V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nabytí vlastnické právo alespoň k jedné jednotce nabyvatel přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku, se jednotkou podle § 1 písm. a) rozumí jednotka podle zákona 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 pozdějších předpisů, která je bytem, garáží, ateliérem nebo nebytovým prostorem na základě rozhodnutí o změně užívání stavby z bytu, garáže nebo ateliéru. S převodem vlastnického práva k jednotce přechází spoluvlastnický podíl na společných částech domu a převádějící družstvo je povinno převést i spoluvlastnický podíl na pozemku, je-li jeho vlastníkem. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

**§4 (2)** V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nebylo přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku převedeno vlastnické právo ani k jediné jednotce, se jednotkou převáděnou podle § 1 písm. a) rozumí jednotka jako věc nemovitá podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví, která zahrnuje vedle bytu, garáže, ateliéru, nebo nebytového prostoru, uvedenými v odstavci 1, také spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci; společnou částí nemovité věci je také pozemek, je-li převádějící družstvo jeho vlastníkem.

**§4 (3)** Je-li v domě nebytový prostor, který je jednotkou podle zákona o vlastnictví bytů nebo jej zahrnuje jednotka jako nemovitá věc podle občanského zákoníku, který vznikl na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných

prostor domu, převede tuto jednotku na základě smlouvy převádějící družstvo při převodu jednotek podle odstavce 1 nebo 2 do podílového spoluvlastnictví oprávněných členů. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, přičemž se nepřihlíží k podlahové ploše převáděného nebytového prostoru.

## §5

Převádějící družstvo, které jako vlastník bytového domu nebo nepřevedených jednotek v domě nabylo do svého vlastnictví bezúplatně pozemek nebo spoluvlastnický podíl na pozemku podle zákona o majetku státu, převede současně s jednotkou podle § 4 odst. 1 nebo jako součást jednotky podle § 4 odst. 2 oprávněnému členovi bezúplatně spoluvlastnický podíl na tomto pozemku. Velikost převáděného spoluvlastnického podílu odpovídá při převodu jednotky podle § 4 odst. 1 velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu podle zákona o vlastnictví bytů, při převodu jednotky podle § 4 odst. 2 velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci.

## §6

### Skupinový rodinný dům převáděný z vlastnictví převádějícího družstva oprávněnému členovi

**§6 (1)** Není-li převádějící družstvo vlastníkem pozemku, na němž je skupinový rodinný dům postaven, převádí se vlastnické právo samostatně ke každému skupinovému rodinnému domu spolu s jeho příslušenstvím a základním technickým vybavením, které je ve vlastnictví převádějícího družstva, a také garáží, byla-li pořízena spolu se skupinovým rodinným domem.

**§6 (2)** Je-li převádějící družstvo vlastníkem pozemku, na němž je skupinový rodinný dům postaven, převádí se vlastnické právo k tomuto pozemku včetně stavby, která je součástí tohoto pozemku.

**§6 (3)** Spolu s převodem vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 nebo 2 se převádí z vlastnictví převádějícího družstva do přídatného spoluvlastnictví spoluvlastnický podíl na společném příslušenství skupinových rodinných domů a jejich společném základním technickém vybavení. Velikost spoluvlastnického podílu pro jednotlivé skupinové rodinné domy se stanoví podle počtu těchto domů se společným příslušenstvím, popřípadě napojených na společné základní technické vybavení.

## §7

Nabylo-li převádějící družstvo jako vlastník převáděného skupinového rodinného domu, jeho příslušenství nebo garáže do svého vlastnictví bezúplatně pozemek podle zákona o majetku státu, převede současně se skupinovým rodinným domem, jeho příslušenstvím nebo garáží oprávněnému členovi bezúplatně tento pozemek. To platí obdobně i pro družstvo, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy vzniklé přede dnem 1. ledna 1992 nebo jeho právního nástupce, pokud je vlastníkem garáže a převádí její vlastnictví fyzické osobě.

## §8

### Oprávněný člen pro převod jednotky nebo skupinového rodinného domu z vlastnictví převádějícího družstva

**§8 (1)** Oprávněným členem se pro účely převodu vlastnického práva k jednotce podle tohoto zákona rozumí fyzická osoba-člen převádějícího družstva, jehož nájemní vztah k bytu, garáží, ateliéru nebo k nebytovému prostoru, které jsou převáděny jako jednotka podle § 4 odst. 1, nebo které zahrnuje převáděná jednotka podle § 4 odst. 2, vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem.

**§8 (2)** Oprávněným členem se pro účely převodu vlastnického práva ke skupinovému rodinnému domu a pozemku podle § 6 a 7 rozumí fyzická osoba-člen převádějícího družstva, jehož nájemní vztah k převáděnému skupinovému rodinnému domu vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem.

**§8 (3)** Oprávněným členem se také rozumí, jsou-li splněny podmínky podle odstavců 1 a 2, společně manželé, pokud jsou společnými členy převádějícího družstva.

## §9

### Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce nebo ke skupinovému rodinnému domu

**§9 (1)** Součástí smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce nebo skupinovému rodinnému domu podle tohoto zákona je ujednání o závazku oprávněného člena uhradit převádějícímu družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým tomuto družstvu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, popřípadě jiným nesplaceným úvěrům, a to ve výši připadající na převáděnou jednotku nebo skupinový rodinný dům. Vlastnické právo k jednotce nebo ke skupinovému rodinnému domu lze převést až po vypořádání tohoto závazku.

**§9 (2)** Součástí smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce nebo skupinovému rodinnému domu je také ujednání

o vzájemném vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky, připadajících na převáděnou jednotku a zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství připadajících na převáděnou jednotku. Vzájemným vypořádáním se rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele jednotky. Jde-li o převod jednotky, převede převádějící družstvo nevyčerpané prostředky určené k vypořádání osobě odpovědné za správu domu, pro účely příspěvků na správu domu a pozemku. Vlastnické právo k jednotce lze převést až po vypořádání těchto závazků.

Povinnosti převádějího družstva a banky pověřené

správou úvěru

### §10

**§10 (1)** Převádějící družstvo je povinno při převodu vlastnického práva k jednotce nebo ke skupinovému rodinnému domu podle tohoto zákona použít prostředků získaných podle § 9 odst. 1 v příslušném pololetí od oprávněných členů na splátku úvěru poskytnutého podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě k mimořádné splátce úvěru s příslušenstvím, a to ve výši připadající na převáděné jednotky nebo skupinové rodinné domy.

**§10 (2)** Mimořádnou splátku podle odstavce 1 uhradí převádějící družstvo bance pověřené správou úvěrů spolu s pravidelnou splátkou úvěru připadající na totéž pololetí s určením, kterých převáděných jednotek se mimořádná splátka týká.

**§10 (3)** Banka pověřená správou úvěrů vydá převádějímu družstvu potvrzení o splacení odpovídající části úvěru mimořádnou splátkou, spolu s určením, kterých převáděných jednotek se tato splátka úvěru týkala; potvrzení banky je přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.

**§10 (4)** Banka pověřená správou úvěrů vydá potvrzení o splacení odpovídající části úvěru rovněž v případě, kdy celá část úvěru připadající na převáděnou jednotku nebo skupinový rodinný dům byla splacena dříve než v souvislosti s převodem do vlastnictví oprávněného člena, anebo v případě, kdy byl již splacen celý úvěr s příslušenstvím týkající se nemovité věci, v níž se nacházejí převáděné jednotky.

### §11

**§11 (1)** Nedojde-li k převodu vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, jichž se týká úvěr poskytnutý převádějímu družstvu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, a družstvo splatilo část úvěru s příslušenstvím připadající na dosud převedené jednotky, uzavře banka pověřená správou úvěrů s převádějícím družstvem dodatek k úvěrové smlouvě.

**§11 (2)** Předmětem dodatku k úvěrové smlouvě podle odstavce 1 je ponechání nesplacené části úvěru připadající na dosud nepřevedené jednotky v domě převádějímu družstvu; pro ponechanou část úvěru platí obdobně podmínky, za nichž byla úvěrová pomoc družstevní bytové výstavbě poskytnuta podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě.

### §12

Převádějíci družstvo, jemuž je úvěr podle § 11 ponechán, je povinno pojistit nepřevedené jednotky, jichž se tento úvěr týká tak, aby byl zachován dosavadní rozsah pojištění domu odpovídající nepřevedeným jednotkám.

### §13

Zástavní právo

**§13 (1)** Na zajištění úvěrů ponechaných bankou pověřenou správou úvěrů převádějímu družstvu podle § 11 vážne zástavní právo na nepřevedených jednotkách, kterých se nesplacené úvěry týkají.

**§13 (2)** Zástavní právo podle odstavce 1 svědčí České republice. K výkonu tohoto práva je příslušné Ministerstvo financí.

### §14

Ustanovení § 11 až 13 se použijí obdobně, nedojde-li k převodu vlastnického práva ke všem skupinovým rodinným domům, kterých se týká úvěr poskytnutý převádějímu bytovému družstvu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě.

## HLAVA III

### PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE VZNIKLÉ Z BYTU NEBO ZAHRNUJÍCÍ BYT VYSTAVĚNÝ NÁSTAVBOU NEBO VESTAVBOU

### §15

Rozhodnutí o převodu vlastnického práva k jednotce vzniklé  
z bytu nebo zahrnující byt vystavěný nástavbou nebo vestavbou

O převodu vlastnického práva oprávněnému členovi k jednotce vzniklé z bytu nebo zahrnující byt vystavěný bytovým družstvem nástavbou nebo vestavbou podle § 1 písm. b) rozhoduje převádějíci vlastník; při převodu vlastnického práva k této jednotce je převádějíci vlastník povinen postupovat podle § 18 odst. 1.

## §16

Jednotka vzniklá z bytu nebo zahrnující byt vystavěný  
nástavbou nebo vestavbou

**§16 (1)** V domě s byty a nebytovými prostory, v němž nabytí vlastnické právo alespoň k jedné jednotce nabyvatel přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku, se jednotkou převáděnou podle § 1 písm. b) rozumí jednotka podle zákona o vlastnictví bytů, která je bytem. S převodem vlastnického práva k jednotce přechází spoluvlastnický podíl na společných částech domu a převádějíci vlastník je povinen převést i spoluvlastnický podíl na pozemku, je-li jeho vlastníkem. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

**§16 (2)** V domě s byty a nebytovými prostory, v němž nebylo přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku převedeno vlastnické právo ani k jediné jednotce, se jednotkou převáděnou podle § 1 písm. b) rozumí jednotka jako věc nemovitá podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví, která zahrnuje byt.

## §17

Oprávněný člen pro nabytí vlastnického práva k jednotce  
vzniklé z bytu nebo zahrnující byt vystavěný nástavbou  
nebo vestavbou

**§17 (1)** Oprávněným členem pro nabytí vlastnického práva k jednotce uvedené v § 8 je fyzická osoba, která je členem bytového družstva uvedeného v § 1 písm. a), která je nájemcem bytu, k němuž vážně věcné břemeno ve prospěch tohoto bytového družstva podle § 28d zákona o transformaci družstev, jestliže její nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu tomuto bytovému družstvu nebo jeho právnímu předchůdci tímto členem nebo jeho právním předchůdcem.

**§17 (2)** Oprávněným členem jsou také, jsou-li splněny podmínky podle odstavce 1, společně manželé, pokud jsou společnými členy bytového družstva uvedeného v odstavci 1.

## §18

Převod vlastnického práva k jednotce vzniklé z bytu nebo  
zahrnující byt vystavěný nástavbou nebo vestavbou  
oprávněnému členovi a zánik věcného břemene

**§18 (1)** Jde-li o převod vlastnického práva k jednotce uvedené v § 16 na oprávněného člena podle § 17, je převádějíci vlastník povinen o převodu uvědomit bytové družstvo oprávněné z věcného břemene podle § 28d zákona o transformaci družstev, jemuž byl poskytnut na tuto výstavbu úvěr podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě. Tomuto družstvu je oprávněný člen povinen uhradit částku odpovídající nesplacenému úvěru s příslušenstvím, ve výši připadající na převáděnou jednotku.

**§18 (2)** Ve věcech týkajících se náležitostí smlouvy, vztahů mezi družstvem oprávněným z věcného břemene a oprávněným členem jako nabyvatelem a současně mezi družstvem oprávněným z věcného břemene a bankou pověřenou správou úvěrů, se použijí ustanovení § 9 až 13 obdobně.

**§18 (3)** Převodem vlastnického práva k jednotce podle odstavců 1 a 2 zaniká věcné břemeno k bytu, vzniklé ve prospěch bytového družstva podle § 28d zákona o transformaci družstev; zůstávají-li některé jednotky uvedené v § 16 v domě nepřevedeny, zaniká věcné břemeno v rozsahu odpovídajícím převedené jednotce.

## HLAVA IV

### VZNIK A ZÁNİK SLUŽEBNOSTI BYTU VYSTAVĚNÉHO NÁSTAVBOU NEBO VESTAVBOU

## §19

Vznik služebnosti bytu vystavěného nástavbou nebo vestavbou  
ve prospěch nájemce, jemuž zaniklo členství v bytovém družstvu

**§19 (1)** Zanikne-li po dni nabytí účinnosti tohoto zákona bez právního nástupce bytové družstvo uvedené v § 1 písm. a),

v jehož prospěch vzniklo věcné břemeno podle § 28d zákona o transformaci družstev váznoucí na budově ve vztahu k bytu vzniklému nástavbou nebo vestavbou do stávající budovy jiného vlastníka, nebo zanikne-li členství nájemce takového bytu v bytovém družstvu, zanikne tímto dnem věcné břemeno zřízené ve prospěch bytového družstva se současným vznikem služebnosti bytu ve prospěch dosavadního nájemce. Služebnost bytu vzniká dnem zániku bytového družstva nebo dnem zániku členství v družstvu, nejdříve však po splnění podmínek podle odstavce 2. Služebnost bytu přechází ve stejném rozsahu na každého dalšího právního nástupce dosavadního nájemce.

**§19 (2)** Dosavadní nájemce, v jehož prospěch má vzniknout služebnost bytu podle odstavce 1, je povinen bytovému družstvu uhradit částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím. Ustanovení § 9 až 12 se použijí přiměřeně.

**§19 (3)** Vznikem služebnosti bytu ve prospěch dosavadního nájemce bytu podle odstavce 1 zaniká právo na vrácení členského podílu, jímž se nájemce nebo jeho právní předchůdce podílel podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě na financování bytu vystavěného nástavbou nebo vestavbou do budovy jiného vlastníka. Vznikem služebnosti bytu ve prospěch dosavadního nájemce bytu podle odstavce 1 zaniká také právo na vrácení základního členského vkladu, jímž se nájemce nebo jeho právní předchůdce podílel podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě na financování bytu vystavěného nástavbou nebo vestavbou do budovy jiného vlastníka.

## §20

### Zánik služebnosti bytu vystavěného formou nástavby a vestavby

Služebnost bytu vzniklá ve prospěch nájemce podle § 19 zanikne dnem, kdy nájemce nabude vlastnické právo k jednotce vzniklé z tohoto bytu nebo zahrnující tento byt.

## §10

### HLAVA V

#### POVINNOST K VRÁCENÍ STÁTNÍCH PŘÍSPĚVKŮ POSKYTNUTÝCH STÁTEM

#### NA DRUŽSTEVNÍ BYTOVOU VÝSTAVBU

## §21

**§21 (1)** Převede-li převádějící družstvo vlastnické právo k jednotce v domě vystavěném s pomocí státu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě na jinou osobu než oprávněného člena, je povinno vrátit státu příspěvky připadající na převedenou jednotku, s výjimkou částek poskytnutých na úhradu zvýšených nákladů ztíženého zakládání stavby, na úhradu nákladů spojených s pořízením základního technického vybavení a jiného zařízení vyvolaného obecnou potřebou a na úhradu vícenákladů nezvyšujících standard bydlení, které nebyly vyvolány požadavky družstva. Částka příspěvků, které je družstvo povinno vrátit, se snižuje o 1 % ročně počínaje rokem kolaudace stavby.

**§21 (2)** Převede-li převádějící družstvo vlastnické právo ke skupinovému rodinnému domu vystavěnému s pomocí státu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě na jinou osobu než oprávněného člena, je povinno vrátit státu příspěvky poskytnuté na výstavbu tohoto domu a jeho příslušenství s výjimkou částek poskytnutých na úhradu nákladů vyvolaných mimořádnými zakládacími podmínkami, výstavbou proluk, výstavbou jiného zařízení vyvolaného obecnou potřebou a nákladů základního technického vybavení, které je ve vlastnictví družstva. Částka příspěvků, které je družstvo povinno vrátit, se snižuje o 1 % ročně počínaje rokem kolaudace stavby.

**§21 (3)** Povinnost vrátit státu příspěvky ve výši podle odstavců 1 a 2 vzniká převádějícímu družstvu i tehdy, převede-li jednotku uvedenou v odstavci 1 nebo skupinový rodinný dům uvedený v odstavci 2 nikoli bezúplatně.

**§21 (4)** Povinnost vrátit státu příspěvky ve výši podle odstavců 1 a 2 vznikne převádějícímu družstvu také tehdy, přestane-li být vlastníkem domu pořízeného podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě nebo jednotek v tomto domě jiným způsobem než převodem jednotek do vlastnictví oprávněných členů nebo zničením domu; to platí i v případě zániku věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona o transformaci družstev.

## §22

**§22 (1)** Při převodu vlastnického práva k jednotce uvedené v § 16 do vlastnictví jiné osoby než oprávněnému členovi je převádějící vlastník povinen o převodu uvědomit bytové družstvo oprávněné z věcného břemene podle § 28d zákona o transformaci družstev, jemuž byl poskytnut na tuto výstavbu úvěr podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě.

**§22 (2)** Nabyvatel jednotky je povinen bytovému družstvu oprávněnému z věcného břemene podle § 28d zákona o transformaci družstev uhradit částku odpovídající nesplacenému úvěru s příslušenstvím ve výši připadající na převáděnou jednotku a částku státního příspěvku poskytnutého družstvu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě ve výši připadající na převáděnou jednotku vypočtenou podle § 21 odst. 1.

**§22 (3)** Bytové družstvo oprávněné z věcného břemene podle § 28d zákona o transformaci družstev je povinno uhradit úvěr a vrátit státu částku státního příspěvku ve výši připadající na převáděnou jednotku.

**§22 (4)** Vlastnické právo k jednotce uvedené v § 16 lze převést do vlastnictví jiné osoby než oprávněnému členovi teprve po splnění povinnosti této osoby vůči bytovému družstvu podle odstavce 2 a povinností bytového družstva vůči státu podle odstavce 3.

## §23

Organizační složkou státu příslušnou k přijetí příspěvků, které se vracejí podle § 21 a 22, je Ministerstvo financí.

### HLAVA VI

## ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### §24

**§24 (1)** Pokud bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo bytové družstvo, které je jeho právním nástupcem, plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30. června 2000 a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesnížil ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku na méně než jednu polovinu, je bytové družstvo ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku; na správu se přiměřeně použijí ustanovení § 1191 občanského zákoníku. Ustanovení § 1198 občanského zákoníku se zde nepoužije.

**§24 (2)** Sníží-li se po dni nabytí účinnosti tohoto zákona spoluvlastnický podíl správce uvedeného v odstavci 1 na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá správce nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství"). Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoliv vlastník jednotky. Návrh na zápis do veřejného rejstříku musí statutární orgán společenství podat nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství.

**§24 (3)** Pro rozhodování ve věcech správy domu a pozemku a ke schválení stanov společenství se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

**§24 (4)** Funkce správce uvedeného v odstavci 1 zaniká dnem vzniku společenství.

**§24 (5)** Do doby vzniku společenství způsobem a ve lhůtách podle odstavce 2 jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni z právních jednání týkajících se společné věci v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Ustanovení § 1127 občanského zákoníku se nepoužije do vzniku společenství, došlo-li k založení společenství a podání návrhu na zápis společenství do veřejného rejstříku nejpozději ve lhůtách stanovených v odstavci 2, jinak pouze do doby uplynutí 90 dnů ode dne, kdy budou správci doručeny listiny, dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu na méně než jednu polovinu.

### HLAVA VII

## PŘECHODNÉ USTANOVENÍ

### §25

Jiné bytové družstvo než převádějící družstvo podle tohoto zákona, které jako vlastník bytového domu nebo nepřevedených jednotek v domě anebo jako vlastník skupinového rodinného domu, jeho příslušenství nebo garáže nabylo do dne nabytí účinnosti tohoto zákona nebo ještě po tomto dni nabude do svého vlastnictví bezúplatně pozemek nebo spoluvlastnický podíl na pozemku podle zákona o majetku státu, převede uvedený pozemek nebo uvedený spoluvlastnický podíl na pozemku bezúplatně fyzické osobě, do jejíhož vlastnictví současně převádí jednotku nebo skupinový rodinný dům, jeho příslušenství nebo garáž. To platí obdobně i pro družstvo, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy, které nevzniklo přede dnem 1. ledna 1992 a není ani právním nástupcem družstva s tímto předmětem činnosti vzniklého před uvedeným dnem, pokud je vlastníkem garáže a převádí její vlastnictví fyzické osobě.

## ČÁST DRUHÁ

### Změna zákona o majetku České republiky a jejím vystupování

#### v právních vztazích

### §26

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 320/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 202/2002 Sb., zákona č. 280/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 480/2003 Sb., zákona č. 41/2004 Sb., zákona č. 218/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 359/2005 Sb., zákona č. 22/2006 Sb., zákona č. 140/2006 Sb., zákona č. 342/2006 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 139/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 457/2008 Sb., zákona č. 153/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb., zákona č. 239/2012 Sb., zákona č. 407/2012 Sb. a zákona č. 503/2012 Sb., se mění takto:

1. V § 60a odst. 1 se za slova "ve vlastnictví bytového družstva" vkládají slova "vzniklého přede dnem 1. ledna 1992 nebo bytového družstva, které je jeho právním nástupcem,".

2. V § 60a odst. 2 písm. a) se za slova "bytového družstva" vkládají slova "uvedeného v odstavci 1" a za slovo "vystavěn" se vkládá slovo "tímto".

3. V § 60a odst. 2 písm. b) se za slova "ve vlastnictví bytového družstva" vkládají slova "uvedeného v odstavci 1", za slovo "členové" se vkládá slovo "tohoto" a za slovo "družstev" se vkládají slova "vzniklých přede dnem 1. ledna 1992 nebo jejich právních nástupců".

4. V § 60a odst. 3 se za slova "bytového družstva" vkládají slova "uvedeného v odstavci 1".

5. V § 60a odst. 4 se za slova "bytového družstva" vkládají slova "uvedeného v odstavci 1" a za slova "popřípadě družstva" se vkládají slova "vzniklého přede dnem 1. ledna 1992 nebo jeho právního nástupce".

6. V § 60a odst. 5 písm. a) se za slova "z vlastnictví bytového družstva" vkládají slova "uvedeného v odstavci 1".

7. V § 60a odst. 5 písm. b) se za slova "bytové družstvo" vkládají slova "uvedené v odstavci 1", za slova "na budově ve vlastnictví bytového družstva" se vkládají slova "uvedeného v odstavci 1" a za slova "byl ve vlastnictví bytového družstva" se vkládají slova "uvedeného v odstavci 1".

8. V § 60a odst. 5 písm. d) se za slova "bytového družstva" vkládají slova "uvedeného v odstavci 1".

9. V § 60a se za odstavec 5 vkládá nový odstavec 6, který zní:

"(6) Příslušná organizační složka převede bezúplatně spoluvlastnický podíl k pozemku v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech stanovenému podle § 1161 občanského zákoníku do vlastnictví

a) fyzické osoby, která je vlastníkem jednotky podle § 4 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů,

b) fyzické osoby, která se vlastníkem jednotky uvedené v písmeni a) stala na základě převodu nebo přechodu vlastnictví této jednotky, nebo

c) bytového družstva uvedeného v odstavci 1, jestliže toto družstvo zůstalo vlastníkem nepřevedených jednotek uvedených v písmeni a) a na toto družstvo se vztahuje povinnost uvedená v § 5 zákona č. 311/2013 Sb."

Dosavadní odstavce 6 a 7 se označují jako odstavce 7 a 8.

10. V § 60a odst. 7 se slova "1 až 5" nahrazují slovy "1 až 6".

11. V § 60a odst. 8 se za slova "v odstavci 5" vkládají slova "nebo 6" a za slova "odstavce 5" se vkládají slova "nebo 6".

## §27

### Přechodná ustanovení

**§27 (1)** Pokud bytovému družstvu, družstvu, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy, nebo fyzické osobě vzniklo právo na bezúplatný smluvní převod pozemku nebo spoluvlastnického podílu k pozemku podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, postupuje se nadále podle dosavadních právních předpisů a § 60a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se nepoužije. Podle dosavadních právních předpisů se posuzuje i promlčecí doba pro uplatnění tohoto práva a účinky promlčení nastalé do dne nabytí účinnosti tohoto zákona zůstávají zachovány.

**§27 (2)** Pokud se na bytové družstvo vzniklé přede dnem 1. ledna 1992 nebo bytové družstvo, které je jeho právním nástupcem, na družstvo vzniklé přede dnem 1. ledna 1992 nebo jeho právního nástupce, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy, nebo na fyzickou osobu odstavec 1 nevztahuje a toto bytové družstvo, družstvo anebo fyzická osoba splní podmínky pro vznik práva na bezúplatný smluvní převod pozemku nebo spoluvlastnického podílu k pozemku podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, ale přitom podmínky pro bezúplatný smluvní převod tohoto pozemku nebo spoluvlastnického podílu k pozemku podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, splňoval již právní předchůdce uvedených osob, postupuje se podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, běh promlčecí lhůty a účinky promlčení se však posuzují souvisle ode dne, kdy právo na bezúplatný smluvní převod pozemku nebo spoluvlastnického podílu k pozemku mohlo být vykonáno poprvé.

## ČÁST TŘETÍ

Změna zákona, kterým se upravují některé užívací vztahy  
k majetku České republiky



## §28

V § 1 odst. 2 zákona č. 1/2007 Sb., kterým se upravují některé užívací vztahy k majetku České republiky, se za slova "a zákona č. 22/2006 Sb.," vkládají slova "nebo ustanovení § 60a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů,".

## ČÁST ČTVRTÁ

### ÚČINNOST

## §29

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.

\* \* \*

Zákon č. 177/2018 Sb. nabyl účinnosti dnem 1. září 2018. Zákon č. 163/2020 Sb. nabyl účinnosti dnem 1. července 2020.

### Čl. II

zákona č. 177/2018 Sb.

### Přechodná ustanovení

1. Ustanovení § 24 zákona č. 311/2013 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se použije i tehdy, pokud bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 zákona 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), které bylo původním vlastníkem budovy, nebo bytové družstvo, které je jeho právním nástupcem, plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění účinném do 30. června 2000, a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na méně než jednu polovinu. Správce svolá shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek nejpozději do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

2. Pokud správce uvedený v § 24 odst. 1 zákona č. 311/2013 Sb. splácí úvěr na opravy, rekonstrukce nebo modernizace společných částí domu z úvěrové smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, nepoužije se § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb., do doby splacení úvěru, nejpozději však do doby, než se spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu sníží na méně než jednu čtvrtinu. Ustanovení § 24 odst. 5 zákona č. 311/2013 Sb. se použije přiměřeně.

---

### Poznámky:

**Pozn. č. 1:** Například vyhláška č. 137/1968 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění vyhlášky č. 14/1969 Sb., vyhláška č. 160/1976 Sb., o finanční a úvěrové pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění vyhlášky č. 172/1980 Sb., vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů.