

**Hned několik čtenářů se na nás obrátilo s dotazem, týkajícím se dalšího spláčení úvěru v případě převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví. Jeden z podrobnějších dotazů jsme zvolili jako modelovou situaci.**

**O stanovisko a vysvětlení poněkud nepřehledné situace jsme požádali odborníky z ČSOB a Svazu českých a moravských bytových družstev.**

**Je pravda, že když si družstvo půjčí na akci PANEL od banky, pak v případě převodu bytu do osobního vlastnictví musí takový člen družstva ihned doplatit zbývající částku? Ten, kdo si půjčil již jako vlastník, může klidně splácet celou dobu (třeba 15 let)? Případá má to nelogické. Prosim o odpověď.**

JM

Základem problému jsou nejednotnosti ve výkladu příslušných ustanovení „Zákona o vlastnictví bytů“, z nichž vyplývá řada různých právních názorů na interpretaci §24, odst. 5. V současné době naše banka při poskytování komerčních úvěrů (zejména na opravy a rekonstrukce) ve své metodice uplatňuje přístup, že v případě převodu bytu do osobního vlastnictví chceme, aby budoucí vlastník splatil nejen jeho podíl na anuitě (zvýhodněném úvěru poskytnutém na výstavbu se státní finanční pomocí), ale provedl i před-

časnou splátku jeho alikvotního podílu na komerčním úvěru, který banka poskytla bytovému družstvu.

Z rozhovorů se řadou zástupců různých BD jsem nabyl toho dojmu, že v případě převodu bytu do osobního vlastnictví také chtějí po budoucím vlastníku splatit „všechno“ – na jiné způsoby vypořádání t.j. splátkové kalendáře či postoupení pohledávek, nejsou ochotni přistupovat.

Pokud tomu nahrávají i některé dosud publikované judikáty, tak z pohledu banky se vždy budeme klonit k tomu přísnějšímu výkladu, tzn. splatit všechny závazky budoucího vlastníka za BD před převodem bytu do osobního vlastnictví. Nelze se však ani dívat BD, že za této situace upřednostňují jednorázové vyrovnání všech závazků a pohledávek mezi družstvem a budoucím vlastníkem, a to ještě před tím, než dojde k samotnému přechodu bytu do osobního vlastnictví.

Ing. Koucký, ČSOB

Můj názor je ten, že úmyslem zákonodárce bylo dosáhnout splacení jen u zvýhodněných úvěrů poskytnutých podle zvláštních předpisů – viz odst. 1 § 24 (i když tento odst. řeší jinou problematiku), ale úvodní věta odst. 5 odkazuje na převody „...jednotek podle odstavce 1 nebo 2...“, přičemž odst. 2 zpětně odkazuje na odst. 1, který řeší převody „...v budovách... na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová či jiná pomoc podle zvláštních předpisů...“, poznámka pak odkazuje např. na vyhl. 136/1985 Sb.

Už z toho bych považoval za vcelku jasné, že povinnost splacení by se týkala jen zvýhodněných úvěrů podle starších předpisů. Dále pak lze sledovat přímo v odst. 5 použité spojení „...pravidelnou splátkou úvěru připadajíc-

í na totéž pololetí...“, kdy pravidelné pololetní splátky jsou typické právě pro zvýhodněné úvěry poskytnuté podle starších předpisů, zatímco komerční úvěr může mít splátky samozřejmě též nepravidelné, popř. rozvržené tak, že na „tutéž pololetí“ vůbec žádná splátka nepřipadne. Stejně tak v odst. 5 „...potvrzení banky o splacení... kterých jednotek se splátka úvěru týkala...“ – pokud banka poskytla úvěr družstvu na (opravy...) budovy jako celku, není důvod (byť tak banka pro potřeby, ovšem čistě interních propočtů, zajištění ap. čini) zabývat se otázkou, zda se dílčí splátka úvěru družstva týká či netýká a nakolik té které jednotky, splátka „se týká“ úvěrového závazku družstva vůči bance, tento se sníží v rozsahu provedené splátky – nic víc – jednotek se toto netýká.

Textace odst. 5 hovoří o „úvěrech poskytnutých družstvu“ obecně a nerozlišuje tedy specifické úvěry dle starších předpisů a úvěry nové-komerční a stejně tak nerozlišuje účel úvěru (odst. 1 jen „výstavba“), kdy komerční úvěry jsou častěji poskytovány na účely jiné. Popř. jistě může být družstvu poskytnut též např. neúčelový KTK úvěr na všeobecné provozní potřeby, kde jeho „rozpočítávání“ na budovy a dále jednotky a úvahy o pravidelných splátkách připadajících na určitá pololetí jsou zjevně nesmyslné. Bohužel však zřejmě v důsledku obecné formulace („úvěry poskytnuté družstvu“), je jazykový výklad vcelku jasný a pokud není přihlédnuto k výše naznačených souvislostem zahrnuje toto ustanovení veškeré úvěry přijaté družstvem. K takovému výkladu se bohužel kloní i dostupné judikáty, metodika SČMBD atd. Odstavec 5 dále podmiňuje převod jednotky splněním tohoto závazku (bez splnění vlastnictví nepřejde nebo převod může být

zpochybněn), což je velmi závažný důsledek.

Bylo by poměrně odvážné tyto – jakkoli sporné – názory ignorovat. Prvotně – pokud ke splacení atd. nedojde – se jedná o eventuelní riziko klienta (družstva) a nabyvatelů konkrétních jednotek. Není ovšem v zájmu banky, aby v případě sporů (které vznikají zejm. při konkursech na majetek družstev) byla banka do těchto sporů ev. „zatahována“ jako subjekt, který mohl či měl upozornit družstvo na dané povinnosti a návazně mohl/měl vydat potvrzení o splacení atd.

V.Holeček, právní útvar ČSOB

Zákon o vlastnictví bytů, pokud jde o úvěr na výstavbu poskytnutý podle zvláštních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci výslovně stanoví (§ 24, odst.6), že nedílnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka týká.

U jiných úvěrů zákon tak pregnantní není, když v § 24 odst. 7 konstatuje, že součástí smlouvy o převodu je vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy popř. domu a jednotky. Vzájemným vypořádáním se přitom rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele. Z tohoto znění lze dovodit, že v těchto případech nemusí jít vždy o „předčasné“ splacení alikvotního podílu (i když zřejmě bytová družstva v souvislosti s převodem jednotky takovým vypořádáním převod podmiňují), ale lze dohodnout i jiné způsoby vypořádání, např. stanovit splátkový kalendář, postoupení pohledávky atd.

JUDr. Jiří Zatočil,  
vedoucí právního oddělení  
SČMBD