

Od 1. 1. 2014 nastala účinnost zákona č. 90/2012 Sb. /o obchodních společnostech a družstvech/ (dále zde je **Zákon**), řešícího mimo jiné i problematiku související s družstevním bydlením. S příchodem nové legislativy se v nových právních normách také začala používat nová terminologie. Proto se Stavební bytové družstvo Ústí nad Orlicí (**SBD**) rozhodlo, s užitím této terminologie, aktuálně popsat a objasnit členům družstva s právem nájmu družstevního bytu (dále zde jen **Nájemcům**) jistoty, které jim legislativa, týkající se družstevního bydlení, poskytuje.

Novým termínem uváděným v zákoně je **družstevní podíl**. Zákon říká, že družstevní podíl (§ 595) představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. To mimo jiné znamená, že **právo nájmu k družstevnímu bytu**, který na základě tohoto práva užíváte, je **součástí družstevního podílu**.

Nájemce může svůj družstevní podíl převést na jinou osobu, když tato osoba podle stanov družstva splňuje podmínku pro vznik členství v družstvu (§ 600). V tom případě převoditelnost družstevního podílu Nájemce nelze družstvem omezit ani vyloučit (§ 736).

Podle stanov SBD se členem družstva může stát **zletilý občan (fyzická osoba) s trvalým pobytem na území České republiky (ČL. 4, odst. 1)**.

Převod družstevního podílu může být úplatný, jinak řečeno spojený s finanční částkou, která odpovídá stranami převodu sjednané ceně bytu, k němuž družstevní podíl představuje právo nájmu. Výhodou je to, že tato finanční operace je prostá daně, pokud není stejnou osobou (Nájemcem) prováděna častěji než jednou za pět let.

**Družstevní podíl děděním přechází na dědice**, jinak řečeno, zděděním družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených z Nájemce na jeho dědice (§ 737). Velkou výhodou je také ze zákona plynoucí ustanovení, **že družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k čemuž se přihlédne při vypořádání dědictví. Je tedy vlastnictví družstevního podílu manželi i ochranou pro bydlení pozůstalého manžela.**

Podle stanov SBD se z titulu dědictví může stát členem družstva i nezletilý občan a také i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt (ČL. 4, odst. 2).

Pavel Čada v.r.  
ředitel družstva