



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Jany Brothánkové a soudců JUDr. Petra Průchy a JUDr. Tomáše Langáška v právní věci žalobkyně: **Mgr. K. H.**, zastoupena JUDr. Mgr. Karlem Horákem, advokátem, se sídlem Na Poříčí 12, 110 00 Praha 1, proti žalovanému: **Ministerstvo práce a sociálních věcí**, se sídlem Na Poříčním právu 1, 128 01 Praha 2, týkající se žaloby proti rozhodnutí žalovaného ze dne 18. 8. 2014, č. j. MPSV-UM/14276/14/4S-HMP, o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. 12. 2015, č. j. 1 Ad 33/2014 – 48,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žalobkyně **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se** náhrada nákladů řízení **nepřiznává.**

O d ů v o d n ě n í :

I.

Vymezení věci

[1] Žalobkyně byla příjemcem dávky státní sociální podpory příspěvek na bydlení dle § 24 a násl. zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře (dále jen „zákon o státní sociální podpoře“) ve výši 3.910 Kč měsíčně jako nájemce bytu na adrese svého trvalého bydliště; vlastníkem a pronajímatelem bytu byla Městská část Praha 8. Úřad práce České republiky – krajská pobočka pro hlavní město Prahu (dále jen „úřad práce“) oznámením ze dne 10. 3. 2014 snížil žalobkyni příspěvek na bydlení ode dne 1. 1. 2014 do 30. 6. 2014 na částku 869 Kč měsíčně. Námitky žalobkyně proti tomuto oznámení zamítl úřad práce rozhodnutím ze dne 18. 4. 2014, č. j. 667178/14/AB. Vycházel přitom ze skutečnosti, že žalobkyně je členkou Bytového družstva S., které od Městské části Praha 8 nabylo vlastnictví k bytovému domu, v němž žalobkyně bydlí, a to s právními účinky vkladu vlastnického práva ke dni 3. 12. 2013. Pro výpočet normativních nákladů na bydlení je tedy od okamžiku přechodu vlastnického práva třeba použít hodnotu

normativních nákladů na bydlení pro byty v družstevních bytech a bytech vlastníků dle § 26 odst. 1 písm. b) zákona o státní sociální podpoře a nikoliv hodnotu normativních nákladů na bydlení pro bydlení v bytech užívaných na základě nájemní smlouvy dle § 26 odst. 1 písm. a) citovaného zákona. Odvolání žalobkyně proti tomuto rozhodnutí zamítl žalovaný rozhodnutím ze dne 18. 8. 2014, č. j. MPSV-UM/14276/14/4S-HMP (dále jen „napadené rozhodnutí“).

[2] Proti napadenému rozhodnutí brojila žalobkyně žalobou u Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“). Potvrdila, že je zakládajícím členem Bytového družstva S., které bylo založeno za účelem privatizace bytového domu v Praze 8, v němž žalobkyně bydlí. Nezákonnost napadeného rozhodnutí spatřovala v nesprávném posouzení přechodného období od prosince 2013 do března 2014, kdy došlo ke změně vlastníka domu a postupně ke změně pronajímatele. V období od ledna do března 2014 byla ještě v právním vztahu k pronajímateli – Městské části Praha 8. Nájemní smlouvu s bytovým družstvem uzavřela až v dubnu 2014. Správní orgány vyšly z nesprávné premisy, že členství v bytovém družstvu se časově kryje s nájemním vztahem člena družstva k bytu ve vlastnictví družstva. Účelem příspěvku na bydlení je poskytnout finanční pomoc na úhradu nákladů na bydlení osobám, které se nacházejí ve špatné sociální situaci. Ještě v měsíci lednu a únoru platila žalobkyně stejné nájemné, jako by k zápisu vlastnického práva pro bytové družstvo nedošlo. Příspěvek na bydlení jí tedy musí za tyto měsíce náležet, jelikož splňovala faktická kritéria pro jeho výpočet. Zákon o státní sociální podpoře neobsahuje definici pojmu „družstevní byt“. Podle zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů, se jedná o byt ve vlastnictví bytového družstva, který je určen formou nájmu k uspokojování bytových potřeb člena družstva. O družstevní byt se jedná pouze v případě kumulativního splnění alespoň dvou podmínek – členství v družstvu a existence platné nájemní smlouvy.

[3] Městský soud žalobu rozsudkem ze dne 29. 12. 2015, č. j. 1 Ad 33/2014 – 48, jako nedůvodnou zamítl. Uvedl, že určující právní skutečností pro změnu konkrétního bytu na byt družstevní je nabytí vlastnického práva bytového družstva k domu, v němž se byt nachází. Přeměna bytu na byt družstevní je doprovázena takovými právně významnými skutečnostmi, jako je založení bytového družstva, vznik členství žalobkyně v tomto družstvu (spojené s její majetkovou účastí v družstvu) a následné nabytí vlastnického práva k bytovému domu. Žalobkyně se stala členem bytového družstva ode dne 3. 12. 2013, neboť k tomuto datu nastaly právní účinky vkladu práva Bytového družstva S., a od tohoto data měla být jako členka družstva posuzována. Uzavření nájemní smlouvy žalobkyně s bytovým družstvem není pro změnu dávky podstatné. Pokud žalobkyně tvrdí, že v měsících lednu – březnu 2014 byla jako nájemce bytu v právním vztahu k pronajímateli Městské části Praha 8, není její tvrzení pravdivé vzhledem k tomu, že její první platba dne 25. 2. 2014 (platba SIPO za nájem leden 2014) byla uskutečněna na účet bytového družstva.

II.

Kasační stížnost a vyjádření žalovaného

[4] Žalobkyně / stěžovatelka / napadla rozsudek městského soudu kasační stížností. Namítá, že městský soud nesprávně vyložil, že rozhodným okamžikem pro změnu výše příspěvku na bydlení je datum 3. 12. 2013, kdy nabylo družstvo vlastnické právo k domu, v němž se byt nachází. Tehdy mělo dle městského soudu dojít ke změně nájemního vztahu na vztah družstevní. Podle stěžovatelky je však rozhodujícím okamžikem až uzavření nájemní smlouvy s družstvem, až od tohoto okamžiku je *de iure* nájemcem družstevního bytu. Změna nájemního vztahu nemůže vyplývat z přechodu vlastnictví, k této změně dochází smlouvou s konstitutivními účinky. Do doby uzavření nájemní smlouvy s družstvem náleží stěžovatelce příspěvek na bydlení jako nájemci obecního bytu, nikoliv družstevního.

pokračování

[5] Žalovaný má za to, že pro změnu nároku stěžovatelky je podstatný okamžik, kdy se předmětný byt stal bytem družstevním, k čemuž došlo účinky vkladu vlastnického práva bytového družstva do katastru nemovitostí. Městský soud také vyvrátil námitku stěžovatelky, že do února 2014 platila nájemné Městské části Praha 8. Platba uskutečněná v únoru 2014 za měsíc leden 2014 byla uskutečněna na účet bytového družstva.

III.

Posouzení kasační stížnosti

[6] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v souladu s ustanovením § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti.

[7] Po přezkoumání kasační stížnosti dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost **není** důvodná.

[8] Ze spisového materiálu žalovaného a městského soudu vyplývá, že žalobkyně byla dlouhodobě nájemkyní obecního bytu v domě ve vlastnictví Městské části Praha 8. Za účelem privatizace tohoto bytového domu bylo založeno Bytové družstvo S., stěžovatelka je jeho zakládajícím členem od 9. 4. 2013. Kupní smlouvou ze dne 5. 9. 2013 Městská část Praha 8 převedla vlastnictví bytového domu na Bytové družstvo S., právní účinky zápisu vlastnického práva Bytového družstva S. nastaly dne 3. 12. 2013. Z podkladů, které si vyžádal městský soud od správce nemovitosti, vyplývá, že nájemné za prosinec 2013 a leden 2014 uhradila stěžovatelka na účet Městské části Praha 8, od února 2014 pak hradí nájemné na účet Bytového družstva S. Dne 2. 4. 2014 uzavřela stěžovatelka s Bytovým družstvem S. nájemní smlouvu o nájmu předmětného bytu. Lze v této souvislosti poznamenat, že městský soud chybně vyvodil, že stěžovatelka uhradila nájemné za leden 2014 již na účet bytového družstva S., když tato skutečnost ze spisu nevyplývá. Toto pochybení nicméně nemá na posouzení věci vliv, stejně tak jako vzájemné vypořádání plateb nájemného mezi původním a novým vlastníkem bytového domu, či družstvem a jeho členem, který je nájemcem bytu.

[9] Nárok na příspěvek na bydlení má za splnění podmínek § 24 zákona o státní sociální podpoře vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě hlášen k trvalému pobytu. Podle § 27 odst. 1 zákona o státní sociální podpoře činí *výše příspěvku na bydlení za kalendářní měsíc rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným na území hlavního města Prahy koeficientem 0,35.*

[10] Předmětem sporu je v posuzovaném případě právní otázka určení okamžiku, od kterého se v případě koupě bytového domu bytovým družstvem, jehož je dosavadní nájemník členem, na bydlení dosavadního nájemníka přestává hledět jako na bydlení v bytě užívaném na základě nájemní smlouvy a posuzuje se jako bydlení v družstevním bytě ve smyslu § 26 zákona o státní sociální podpoře. Dle žalovaného je tímto okamžikem nabytí vlastnického práva k bytovému domu bytovým družstvem, dle stěžovatelky je to až uzavření nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a jeho členem. Posouzení uvedené otázky je rozhodné pro výpočet výše dávky příspěvku na bydlení, jelikož normativní náklady na bydlení, od nichž se výše příspěvku odvíjí, činí pro jednu osobu v Praze pro nájemní bydlení 7.731 Kč a pro družstevní bydlení 4.484 Kč.

[11] Zákodárce v tomto ohledu rozlišuje mezi nájemní formou bydlení a mezi bydlením v družstevních bytech a bytech vlastníků. Ustanovení § 26 zákona o státní sociální podpoře vychází z premisy, že nájemní bydlení je pro nájemce nákladnější než bydlení v družstevním či vlastním bytě, a proto jsou hodnoty normativních nákladů na bydlení u nájemního bydlení [písm. a) citovaného ustanovení] vyšší než u zbylých dvou forem [písm. b) citovaného ustanovení] (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 9. 2010, č. j. 3 Ads 61/2010 – 48).

[12] Družstevním bytem je dle § 729 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), *byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem*. Obdobně chápe družstevní byt i starší judikatura Nejvyššího soudu, podle níž se *družstevním bytem rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům; bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory. Bytovými družstvy jsou i družstva, která založili nájemci bytů nacházejících se v domech ve vlastnictví obce za účelem zakoupení těchto domů* (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2198/2003).

[13] Nejvyšší soud ve své judikatuře týkající se změny formy bydlení zejména pro účely posouzení společného nájmu vychází z toho, že právní skutečností rozhodnou pro změnu konkrétního bytu na byt družstevní, je nabytí vlastnického práva bytového družstva k domu, v němž se byt nachází (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2435/2002, ze dne 26. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1202/2003, nebo ze dne 10. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2198/2003). Od okamžiku změny vlastnické formy se tudíž jedná o byt družstevní.

[14] Podle § 2221 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník dále platí, že *změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka*. Tato úprava koresponduje s původní úpravou ustanovení § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, podle něž *dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele*. Pro posouzení nájemního vztahu k bytu to znamená, že dosavadní nedružstevní nájem bytu nebo nebytového prostoru se dnem převodu vlastnického práva k budově do vlastnictví bytového družstva přemění na nájem družstevní, neboť změnou v osobě vlastníka budovy vstoupí bytové družstvo jako nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Běžný nájem bytu se tedy v okamžiku nabytí bytu družstvem transformuje v nájem družstevní (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 8. 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005, ze dne 18.11.2003, sp. zn. 26 Cdo 2435/2002, nebo ze dne 30.9.2003, sp. zn. 26 Cdo 1313/2002; obdobně DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo – převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Praha: C. H. Beck, 2009, 356 s.).

[15] S ohledem na výše uvedené lze dospět k jedinému závěru, totiž že člen bytového družstva se stává nájemcem družstevního bytu okamžikem nabytí vlastnického práva bytového družstva k bytu, který doposud užíval na základě nájemního vztahu s původním vlastníkem. Od stejného okamžiku je třeba jej posuzovat jako nájemce družstevního bytu i pro účely dávky státní sociální podpory příspěvek na bydlení dle § 24 a násl. zákona o sociální podpoře. Právo uvedeného člena družstva na uzavření nájemní smlouvy s bytovým družstvem je *de facto* pojmovým znakem vztahu bytového družstva a jeho člena a smyslem samotné existence bytového družstva. Právo nájmu svědčí tomuto členovi bez ohledu na okamžik uzavření příslušné nájemní smlouvy,

pokračování

ve které mohou být upravena také některá další práva a povinnosti vztahující se k nájmu družstevního bytu.

[16] Výklad předestřený stěžovatelkou, vycházející z předpokladu, že počala bydlet v družstevním bytě až od okamžiku uzavření nájemní smlouvy s bytovým družstvem, by zároveň mohl vést k nežádoucím a absurdním důsledkům. Např. právě pro účely zachování vyšší částky příspěvku na bydlení by příjemce dávky v postavení stěžovatelky mohl otálet s uzavřením nájemní smlouvy s bytovým družstvem a prodlužovat tak dobu, po kterou by se na něj hledělo jako na nájemníka bytu v obecním (či soukromém) vlastnictví. Takto by mohl činit i po delší dobu, a to aniž by mezi ním a původním vlastníkem bytu nadále existoval jakýkoliv právní či faktický vztah.

IV.

Závěr a náklady řízení

[17] Ze všech výše uvedených důvodů vyplývá, že napadený rozsudek není nezákonný z důvodů namítaných v kasační stížnosti. Proto Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl podle § 110 odst. 1 s. ř. s.

[18] Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1 větu první ve spojení s § 120 s. ř. s., podle kterého, nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Stěžovatelka v řízení úspěch neměla, proto jí nevzniklo právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému žádné náklady s tímto řízením nevznikly.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 14. září 2016

Mgr. Jana Brothánková.
předsedkyně senátu