

na o sociálním bydlení a za účasti zástupců Rady seniorů. Dne 4. dubna byl v ústavněprávním výboru Parlamentu projednán návrh změny občanského soudního řádu, který se dotkne i obchodního zákoníku v otázkách postižení účasti povinného v s.r.o. a v družstvu. Jedná se o možnost v dražbě prodat členský podíl v družstvu v případech, že budou postiženy členská práva a povinnosti člena družstva. Mělo by se jednat o spravedlivější řešení dosavadní praxe, kdy vypořádací podíl člena mnohdy nestál na úhradu jeho dluhu. Nyní by v dražbě mohlo být dosaženo tržní hodnoty členských práv a povinností, avšak zdůrazňujeme, že družstevního majetku by se tento postup neměl dotknout. Přesto však jsou prolomeny základní družstevní principy podle kterých má člen při skončení členství nárok pouze na vypořádací podíl. V těchto otázkách jsme se rovněž angažovali, a to ve spolupráci s dalšími kolegy z jiných svazů.

Závěrem musím s lítostí konstatovat, že jsme v krátkém rozmezí utrpěli ztrátu dvou významných členů představenstva. Zejména ing. Sklenář patřil k předním odborníkům, který se celý život angažoval v družstevním hnutí. Chtěl bych vyjádřit hlubokou lítost nad touto ztrátou, která se nás dotkla osobně, ale i po stránce odborné.

JUDr. František Lebl

II. Družstevní byt či vlastnictví bytu (vzájemné porovnání některých aspektů)

(JUDr. Jiří Čáp, místopředseda SMBD)

Členové SMBD se leckdy dotazují na vzájemné rozdíly mezi nájmem družstevního bytu (družstevního bydlení) a vlastnictvím bytu. Proto zařazujeme článek na toto téma.

1. Úvodem

Lze konstatovat, že existuje řada zorných úhlů, z nichž by bylo možné toto porovnání činit, a stěží lze tedy komplexně postihnout výhody a nevýhody jedné či druhé formy bydlení (tj. nájmu družstevního bytu nebo vlastnictví bytu). Komplexní posouzení by mohlo vydat na diplomovou či disertační práci. Porovnání lze totiž nazírat z hlediska právního, ekonomického, z hlediska momentálních potřeb (např. z hlediska potřeby získat byt či vlastnictví za účelem jeho zastavení k zajištění bankovního úvěru, apod.), ale i z hlediska psychiky člověka (z hlediska individuálního a tedy subjektivního nazírání jedince na to, zda se cítí spokojenější, když je vlastníkem bytu, nebo dává přednost nájmu, anebo považuje za svůj cíl bydlet ve vlastním domě).

Platí také pro některé rysy obou forem bydlení, že to, co se zdá být pro jednoho výhodou, pro druhého se může jevit jako nevýhoda. Např. je otázka, co je z hlediska jednotlivých osob bydlicích v domě výhodnější – zda v případě nájmu družstevního bytu potřeba souhlasu s poskytnutím družstevního bytu do podnájmu (což představuje určitou ochranu družstevních nájemců proti pobytu osob, které by v domě vyvolávaly problémy v soužití), - anebo, zda v případě vlastnictví bytu naprostá volnost vlastníka při rozhodování, komu svůj byt pronajme.

Pokud by čtenáři chtěli slyšet jednoznačnou odpověď, zda je pro ně vhodnější nájem družstevního bytu anebo převod tohoto bytu do vlastnictví, lze učinit závěr, že není možné poskytnout jednoznačnou odpověď. Obecně lze totiž vyslovit názor, že obě formy bydlení (nájem družstevního bytu a vlastnictví bytu) mají své výhody i nevýhody. Nelze se tedy jednoznačně v obecné rovině vyjádřit v tom smyslu, zda je výhodnější jedna nebo druhá forma bydlení. Ostatně sám život přinese v budoucnu odpověď na to,

kteřá z forem bydlení se více osvědčuje, anebo spíše přinese odpověď, že někdo dává přednost družstevnímu bydlení, jiný dává přednost vlastnickému bydlení, a obě formy mají svou budoucnost.

Často se lze setkat s některými „mýty“ o výhodnosti či nevýhodnosti jedné či druhé formy bydlení.

Z těchto mýtů lze poukázat např. na tvrzení, že bydlení ve vlastním bytě je levnější než bydlení v nájemním družstevním bytě. Jde však o neopodstatněný závěr, protože v obou případech (byť se v případě nájmu družstevního bytu platí nájemné a v případě vlastnictví bytů příspěvky na správu domu a pozemku), jde v zásadě o shodné ekonomické podmínky bydlení. Nájemné či příspěvky na správu domu jsou určovány tak, aby se pokryly náklady na správu, údržbu, opravy, či rekonstrukce, modernizace apod.

Dalším mýtem je např. tvrzení, že vlastník bytu nemůže při hospodaření společenství vlastníků jednotek (SVJ) o svůj byt přijít, zatímco BD může dům při nesprávném hospodaření „prohospodařit“. Ani v tomto případě není tvrzení opodstatněné. Jestliže by BD hospodařilo tak, že by mu vznikly závazky, které není schopno splnit, je pravdou, že by BD mohlo přijít o svůj majetek, tedy rovněž o domy, v nichž se nacházejí družstevní byty v nájmu členů BD. Členové BD by tak mohli přijít o hodnotu své majetkové účasti v družstvu, jimiž se podíleli na pořízení domu (resp. by mohli přijít o hodnotu družstevních bytů, jichž jsou nájemci, pokud bychom uvažili, že v případě převodu bytů do vlastnictví by jinak mohli do svého vlastnictví získat byty v jejich tržní hodnotě); neručí však za závazky BD.

Zapomíná se však, že nastala-li by podobná „katastrofická“ situace v případě vlastnictví bytů v hospodaření SVJ, mohli by vlastníci bytů přijít nejen o své byty, ale případně také o část svého jiného majetku. Každý vlastník jednotky-člen SVJ totiž ručí za závazky SVJ (v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu) celým svým majetkem, tedy nejen hodnotou bytu ve vlastnictví, který je v domě, v němž zajišťuje správu SVJ; jde o ručení individuální, nikoliv solidární. Z hlediska takového „katastrofické situace“ bytí velice málo pravděpodobné; a z hlediska odpovědnosti či ručení v takovém případě, je tedy méně výhodné vlastnictví bytu než nájem družstevního bytu, ač si to málokdo uvědomuje.

V obou případech musí tedy mít v BD členové-nájemci anebo vlastníci bytů-členové SVJ zájem na tom, aby BD (jako vlastník domu), anebo SVJ (jako osoba odpovědná za správu domu v němž jsou jednotky ve vlastnictví), hospodařilo v zájmu členů, a ti to členové musí se aktivně účastnit na rozhodování (členské schůze BD, anebo shromáždění vlastníků jednotek).

Pravdou je, že BD může se souhlasem členské schůze dát do zástavy celý dům (který je ve vlastnictví BD), zatímco v případě vlastnictví bytů může SVJ dát do zástavy jednotku (byt či nebytovou jednotku) jediné se souhlasem vlastníka této jednotky. Platí však, že v BD členové neručí za závazky BD, zatímco v SVJ vlastníci jednotek-členové SVJ ručí za závazky SVJ (aniž by bylo nutné dávat jednotky do zástavy, tj. zřizovat k nim zástavní právo).

2. Shora uvedené nic nemění na skutečnosti, že samozřejmě existují značné rozdíly v právní úpravě bytového družstva a nájmu družstevního bytu na straně jedné a v právní úpravě vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek, na straně druhé.

Rozdíly mezi nájmem družstevního bytu a vlastnictvím bytu lze v obecné rovině charakterizovat alespoň rámcově z hlediska těchto aspektů:

2.1. Povaha nájmu družstevního bytu a povaha vlastnictví bytu

V případě družstevního bytu je člen bytového družstva (BD) nájemcem družstevního bytu (nikoliv tedy jeho vlastníkem). Jde o byt v budově ve vlastnictví BD, který je pronajat členovi BD za podmínek určených stanovami BD. Z hlediska občanského zákoníku jde sice o nájem, avšak o zvláštní druh nájmu se specifickými rysy především v tom smyslu, že nájem družstevního bytu je vždy spojen s členstvím v BD a s majetkovou účastí člena v družstvu. Proto nemůže BD převést takový družstevní byt do vlastnictví jiné osoby než člena BD-nájemce tohoto družstevního bytu.

Družstevní byt, jehož nájemcem je člen bytového družstva (či manželé jako společní nájemci, případně současně jako společní členové BD), má člen pouze v nájmu, a budova, v níž je družstevní byt umístěn, je ve vlastnictví BD. Proto se družstevní byt „neprodává“. Člen BD-nájemce družstevního bytu je oprávněn převést na jiného své členství (členská práva a povinnosti) dohodou podle § 230 obchodního zákoníku (ObchZ), čímž nabyvateli vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy k předmětnému družstevnímu bytu (a dosavadnímu členovi BD-převodci zanikne členství v BD i nájem družstevního bytu).

V případě vlastnictví bytu jde o vlastnické právo k bytu fyzické či právnické osoby popřípadě ve spoluvlastnictví několika osob. Vlastnické právo k bytu vzniká způsoby stanovenými v zákoně o vlastnictví bytů (ZOVb), a je zapsané v katastru nemovitostí, obdobně, jak se zapisuje vlastnické právo a další věcná práva k nemovitostem, zatímco v případě nájmu družstevního bytu je zapsán v katastru nemovitostí dům jako vlastnictví BD a mezi BD a členem-nájemcem je sjednána nájemní smlouva o nájmu družstevního bytu.

2.2. Dědění v případě nájmu družstevního bytu a v případě bytu ve vlastnictví

Nájem družstevního bytu se spolu s členským podílem v BD dědí podle zvláštních ustanovení uvedených v ustanoveních ObčZ vztahujících se k družstevnímu bytu (v ustanoveních ObčZ o nájmu bytu), zatímco byt ve vlastnictví se dědí podle ustanovení ObčZ o dědění (určení dědiců je stanoveno odchylně).

Nájem družstevního bytu přejde na dědice členského podílu v BD (podle ustanovení ObčZ o přechodu nájmu družstevního bytu), zatímco vlastnictví bytu přejde na dědice (podle ustanovení ObčZ o dědění).

Kromě toho, v případě, kdy jde o družstevní byt, jehož společnými nájemci a současně společnými členy BD byli manželé, přechází nájem družstevního bytu a členský podíl přímo ze zákona na pozůstalého manžela, s tím, že se k tomu přihlédne při vypořádání dědictví, pokud je více dědiců. Pokud však jde o byt ve společném jmění manželů, dědí se podle ust. ObčZ o dědění (dědici ze zákona či dědici ze závěti, nejde-li o neopominutelné dědice).

Občanský zákoník tedy rozlišuje komu připadne dědictví podle toho, zda jde o členství v BD spojené s nájmem družstevního bytu, anebo, zda jde o byt ve vlastnictví. V případě vlastnictví bytu se tedy dědí podle jiných ustanovení ObčZ než v případě dědění členského podílu v BD a s ním spojeného přechodu nájmu družstevního bytu.

2.3. Zástavní právo, exekuce, v případě nájmu družstevního bytu a v případě bytu ve vlastnictví

Družstevní byt nemůže člen BD-nájemce smluvně zatížit zástavním právem (protože jde o vlastnictví bytového družstva), zatímco v případě bytu ve vlastnictví může vlastník bytu zástavním právem zatížit (např. k zajištění pohledávky banky z poskytnutého úvěru vlastníkoví jednotky).

Ovšem podobně, jako vlastník bytu může o svůj byt přijít např. exekucí, tak i člen BD-nájemce může na základě exekuce přijít o členství v BD (spolu se svou majetkovou účastí v BD) a tím současně o nájem družstevního bytu.

Zástavní právo k jednotce může, kromě samotného vlastníka jednotky, sjednat také SVJ, avšak pouze pro účely stanovené v ZOVb a pouze se souhlasem vlastníka dotčené jednotky (či se souhlasem více vlastníků více dotčených jednotek). Bez tohoto souhlasu (a dále ještě také bez souhlasu shromáždění vlastníků jednotek) nemůže SVJ zástavní smlouvu k jednotce uzavřít.

2.4. Specifikum společného nájmu družstevního bytu a společného členství manželů v BD

Společný nájem družstevního bytu a společné členství v BD může vzniknout jedině manželům, zatímco v případě bytu ve vlastnictví může existovat podílové spoluvlastnictví dvou či více osob k tomuto bytu. Byt může být ve spoluvlastnictví dvou i více osob (zatímco společný nájem družstevního bytu a společné členství v BD může vzniknout jedině manželům).

Občanský zákoník (ve zvláštních ustanoveních vztahujících se k nájmu družstevního bytu) upravuje vznik, změny a zánik společného nájmu manželů k družstevnímu bytu a vznik, změny a zánik společného členství manželů v BD. Tato problematika se přirozeně netýká bytů ve vlastnictví. Pouze platí, že v případě, kdy jsou manželé společnými členy BD, může BD převést byt výlučně do společného jmění manželů, nikoliv jen jednomu z nich. A naopak, pokud je družstevní byt sice ve společném nájmu manželů, ale nevzniklo jejich společné členství v BD, převádí se družstevní byt do vlastnictví pouze tomu z manželů, který je členem BD.

2.5. Převod vlastnického práva k bytu (který je ve vlastnictví) a převod členství v BD, spojeného s nájmem družstevního bytu.

Pro převod vlastnického práva k bytu platí ustanovení ObčZ a katastrálních předpisů, které se týkají převodů nemovitostí. K převodu vlastnického práva k bytu dojde na základě smlouvy (kupní, směnné, darovací) teprve vkladem vlastnického práva ve prospěch nabyvatele v katastru nemovitostí. Převod vlastnického práva k bytu je výlučně záležitostí vlastníka bytu a SVJ není oprávněno do této záležitosti zasahovat.

Převod členství spojeného s nájmem družstevního bytu se uskutečňuje na základě dohody uzavřené podle § 230 ObchZ a k převodu dojde doručením dohody bytovému družstvu (popř. doručením oboustranného prohlášení o převodu členství podle § 230 ObchZ). Členství v BD se převádí bez jakéhokoliv souhlasu BD a výše úplaty za tento převod je výlučně záležitostí převodce a nabyvatele.

V obou případech je tedy převod výlučně záležitostí buď člena BD-nájemce družstevního bytu, anebo vlastníka bytu. Rovněž výše ceny je záležitostí smluvních stran. Někdy realitní kanceláře uvádějí, že úplata (cena) za převod členství v BD, spojeného s nájmem družstevního bytu se pohybuje v nižších cenových relacích než převod bytu, který je ve vlastnictví. Tuto skutečnost asi nelze obecně popírat, avšak nemusí to být pravidlo (jde v první řadě o „zákon nabídky a poptávky“ v dané lokalitě, v níž se byt či dům nachází).

Lze dodat, že převod členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu je oproti převodu bytu ve vlastnictví jednodušší a rychlejší, přesto je však nutné věnovat plnou pozornost sepsání dohody (smlouvy) o převodu členství podle § 230 ObchZ, neboť i v tomto případě se převádí značná majetková hodnota, jejíž výše se někdy může rovnat kupní (anebo se blíží) ceně bytu ve vlastnictví.

Výši úplaty za převod členství spojeného s nájmem družstevního bytu, stejně jako výši ceny za převod vlastnického práva k bytu ve vlastnictví, si mezi sebou dohodnou převodce a nabyvatel (zpravidla v úrovni ceny bytu v místě obvyklé, resp. výhodnější ceny podle „zákona nabídky a poptávky“), přičemž BD do převodu členství, či SVJ do převodu bytu ve vlastnictví, není oprávněno žádným způsobem zasahovat.

2.6. Správa domu v případě nájmu družstevního bytu a správa domu v případě vlastnictví bytu a rozhodování ve věcech správy, údržby a oprav

V případě nájmu družstevního bytu si zajišťuje správu domu jeho vlastník, tj. BD (buď „vlastními silami“ nebo na základě smlouvy s podnikatelem, který podniká ve správě nemovitostí). Pečuje nejen o dům jako celek, ale také o jednotlivé družstevní byty, vyjma těch oprav a údržby v bytě, kterou jsou povinni podle stanov zajišťovat a hradit nájemci družstevních bytů.

V případě vlastnictví bytů zajišťuje správu domu (až na výjimky) společenství vlastníků jednotek (SVJ), jako právnická osoba určená k tomu v ZOV. SVJ vzniká za podmínek stanovených v ZOV a je oprávněno vykonávat jenom činnosti v rozsahu podle ZOV. SVJ pečuje o společné části domu (které části domu jsou společnými částmi domu stanoví ZOV a také prohlášení vlastníka budovy). Údržbu a opravy samotných bytů (či nebytových jednotek) si musí zajišťovat vlastníci sami a na své náklady (což je rozdíl oproti nájmu družstevního bytu). SVJ není vlastníkem společných částí domu (zatímco BD je vlastníkem domu jako celku), ze zákona však má povinnost zajišťovat jejich správu.

Shodně jako BD, může SVJ uzavřít k zajišťování některých odborných činností správy smlouvu s podnikatelem z oboru správy nemovitostí.

Rozhodování členské schůze v BD podle ObchZ a stanov BD je jednodušší než rozhodování shromáždění vlastníků jednotek podle ZOVB a stanov SVJ.

Pokud stanovy BD neurčují diferencovanou váhu hlasu např. podle velikosti majetkové účasti člena v družstvu, má při hlasování každý člen jeden hlas. Usnesení se přijímá nadpoloviční většinou hlasů členů přítomných na členské schůzi, pokud stanovy neurčují požadavek vyššího počtu hlasů pro některá usnesení.

Rozhodování na shromáždění vlastníků jednotek je složitější. Velikost hlasu každého jednotlivého vlastníka musí být určena podle poměru velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu; stanovy SVJ se nemohou od toho odchýlit. Dále, ZOVB stanoví pro přijetí usnesení jednak obecně požadavek nadpoloviční většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění, jednak pro některé záležitosti výslovně a závazně stanoví požadavek vyšší většiny hlasů, a také v některých případech požadavek souhlasu všech vlastníků jednotek.

2.7. Platby nájemců družstevních bytů a platby vlastníků bytů

V případě nájmu družstevního bytu platí nájemce bytovému družstvu nájemné (leckdy zvané jako platby do „fonde oprav“ či jinak zvaného „fonde“ v BD), a to ve výši určené k tomu příslušným orgánem družstva. Určuje se v takové výši, aby BD mohla zajistit financování oprav, údržby, modernizace či rekonstrukce apod. domu, včetně oprav a údržby v bytech, vyjma těch oprav a údržby v bytech, které podle stanov hradí a zajišťuje sám nájemce. Nejde o „ziskové“ nájemné.

V případě bytu ve vlastnictví platí vlastník bytu společenství vlastníků jednotek příspěvky na správu domu a pozemku (rovněž zvané většinou jako platby do „fonde oprav“) a rovněž ve výši určené usnesením shromáždění vlastníků jednotek v takové výši, aby bylo zajištěno financování oprav, údržby, modernizace či rekonstrukce apod. společných částí domu. (Na rozdíl od BD si vlastníci zajišťují opravy a údržbu v bytech sami a na své náklady).

V obou případech hradí (jak nájemci družstevních bytů, tak vlastníci bytů) zálohy na úhrady cen služeb (vyjma těch, které si přímo platí sami) a provádí se roční vyúčtování úhrady cen služeb.

Lze říci, že v tomto směru jsou podmínky „ekonomiky“ obou forem bydlení ve svých důsledcích v zásadě stejné, resp. podobné.

2.8. Odpovědnost či ručení nájemce družstevního bytu v případě, kdy BD nemá prostředky ke splnění svých závazků (dluhů) a odpovědnost či ručení vlastníka bytu v případě, kdy SVJ nemá prostředky ke splnění svých závazků (dluhů)

Členové BD neručí za závazky družstva, pouze může být ve stanovách určena uhrazovací povinnost maximálně do výše trejnásobku členského vkladu. V případě, že by BD nebylo schopno plnit své závazky (platit své dluhy), neručí tedy členové za závazky družstva. Důsledkem by však mohlo být, že by členové přišli o svoji majetkovou účast v družstvu (o členské vklady) a ve své podstatě - z ekonomického hlediska - by mohli přijít o tržní hodnotu bytů, jichž jsou nájemci - pokud bychom uvažovali v té relaci, že byty by jinak mohly být převedeny do vlastnictví členů), protože BD by přišlo o majetek představovaný budovami, v nichž se nacházejí tyto družstevní byty. Další majetek členů BD (existující mimo rámec majetku BD) by však zůstal nedotčen, protože členové neručí za závazky BD. Naproti tomu v případě, že by společenství vlastníků jednotek (SVJ, jehož členy jsou ze zákona všichni vlastníci jednotek v domě) nemělo prostředky na plnění svých závazků (dluhů), ručí každý vlastník jednotky celým svým majetkem za závazky SVJ, a to individuálně (nikoliv solidárně) v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

2.9. Podnájem v případě nájmu družstevního bytu a pronájem v případě vlastnictví bytu

V případě vlastnictví bytu není třeba žádného souhlasu kohokoliv k pronájmu bytu jiné osobě, zatímco v případě nájmu družstevního bytu může člen-nájemce poskytnout byt či jeho část do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem BD.

V obou případech však lze byt podnajmout či pronajmout jedině pro účely, pro které jsou byty kolektivně určeny.

2.10. Rozvod manželství a družstevní byt, rozvod manželství a vlastnictví bytu

V případě rozvodu, jsou-li manželé-společní nájemci družstevního bytu současně společnými členy BD, nezaniká rozvodem společné členství ani společný nájem, do doby, než se rozvedení manželé buď dohodnou, kdo zůstane výlučným členem a nájemcem družstevního bytu, nebo do doby, než o tom rozhodne soud na návrh jednoho z rozvedených manželů.

Jde-li o byt ve společném jmění manželů (SJM), pak v případě rozvodu zanikne SJM dnem právní moci rozhodnutí soudu o rozvodu manželství a provede se vypořádání zaniklého SJM.

Závěrečná poznámka:

Na uvedené téma byla v odborných časopisech publikována některá pojednání, která se snaží charakterizovat rozdíly mezi členstvím v bytovém družstvu spojeným s nájmem družstevního bytu a vlastnictvím bytu. Tato porovnání se zabývají některými aspekty právních a ekonomických vztahů plynoucích jednak z nájmu družstevního bytu, jednak z vlastnictví bytu. Bylo možné se setkat s pojednáním spíše jednostranně zaměřeným na tvrzení o výhodách vlastnického bydlení před družstevním nájmem (aniž by byly sneseny objektivní argumenty pro toto tvrzení). Dokonce se v tomto pojednání objevilo nesmyslné tvrzení, že družstevní forma bydlení (jako „kolektivní“ forma bydlení) je v současné době již přežitkem. Autorka pojednání zřejmě nemá nejmenší znalosti o současné situaci v Evropě a ve světě vůbec, pokud jde o smysl a význam bytových družstev a družstevního bydlení.

Stejně tak bylo možné se setkat s objektivním odborným porovnáním družstevního a vlastnického bydlení. Lze jmenovat článek JUDr. Jany Dvořákové Závodské, advokátky v Praze, pod názvem „Družstevní byt či bytová jednotka ve vlastnictví“ uveřejněný v časopise „Právní forum“ č. 6/2010, str.289 – 297, v němž jsou vyjadřovány výhody i nevýhody jedné či druhé formy bydlení.

Mimo jiné, lze plně souhlasit s obecným závěrem autorky, že*„jak bytová jednotka, tak družstevní byt, resp. členský podíl v bytovém družstvu spojený s nájmem družstevního bytu, mají v určitých případech své výhody i nevýhody“*, a dále lze souhlasit s konstatováním na jiném místě, že *„Lze předpokládat, že oba typy vlastnictví budou existovat i nadále vedle sebe,....“*, přičemž se autorka současně přimlouvá za novelizaci ustanovení občanského zákoníku týkající se družstevních bytů a zákona o vlastnictví bytů.

III. K některým otázkám vzniku společného nájmu bytu

(JUDr. František Lebl, předseda SMBD)

Podle § 700 odst. 1 ObčZ byt může být ve společném nájmu více osob, přičemž společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Společný nájem více osob může vzniknout pouze u bytů nájemních tj. u bytů obecních a v domech soukromých majitelů fyzických i právnických osob.

U bytů družstevních může vzniknout společný nájem pouze mezi manžely podle § 700 odst. 3 ObčZ. Pokud v bytě bydlí například sourozenci nebo nesezdaní partneři, musí být nájemcem a členem družstva pouze jedna osoba a druhá osoba je příslušníkem domácnosti.