

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra obchodu a cestovního ruchu

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

**Legislativa bytového družstevnictví v ČR a jeho podíl
na řešení bytových potřeb občanů**

Vedoucí bakalářské práce

Ing. Kamil Pícha, Ph.D.

Autor

Markéta Doubková

2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Markéta DOUBKOVÁ**
Osobní číslo: **E08036**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Legislativa bytového družstevnictví v ČR a jeho podíl na řešení bytových potřeb občanů**
Zadávací katedra: **Katedra obchodu a cestovního ruchu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Charakterizovat vývoj a současný stav družstevní legislativy a srovnat základní podmínky a legislativní úpravu družstevního, vlastnického a nájemního bydlení. Definovat perspektivy a možnosti družstevního bydlení při řešení bytové politiky ČR v budoucím období.

Metodický postup:

1. Studium literatury
2. Sběr poznatků v praxi konkrétního družstva
3. Studium legislativních záměrů připravovaných změn

Rámcová osnova:

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíle a metody. 4. Výsledky. 5. Diskuse. 6. Závěr. 7. Seznam pramenů a použité literatury. 8. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **30 - 40 stran**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Dědič, J. a kol. Obchodní zákoník - Komentář. Díl IV. Praha: Polygon, 2002.
Dvořák, T. Družstevní právo. Praha: C. H. Beck, 2006.
Helešic, F. Obecné otázky evropského a českého družstevního práva. Praha: Družstevní asociace, 2005.
Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Praha: C. H. Beck, 1999.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Kamil Pícha, Ph.D.**
Katedra obchodu a cestovního ruchu
Konzultant bakalářské práce: **JUDr. Eva Batunová**
Datum zadání bakalářské práce: **15. února 2010**
Termín odevzdání bakalářské práce: **16. dubna 2011**

prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (28)
370 05 České Budějovice


Ing. Kamil Pícha, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 30. března 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Legislativa bytového družstevnictví v ČR a jeho podíl na řešení bytových potřeb občanů vypracovala samostatně s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 sb. v plném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly, v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Táboře 28. srpna 2011

Doubková Markéta

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu práce panu Ing. Kamilu Píchovi, Ph.D. za vedení mé bakalářské práce, jeho cenné rady a připomínky. Dále děkuji paní konzultantce JUDr. Evě Batunové za odbornou pomoc a užitečné informace. Rovněž děkuji Mgr. Vladimíře Vávrové a Ing. Janu Železnému za ochotu a vstřícné jednání, za poskytnuté odborné materiály.

Obsah

1 ÚVOD	8
2 LITERÁRNÍ REŠERŠE	9
2.1 Vývoj bytového družstevnictví	9
2.1.1 Bytové družstevnictví do roku 1989	9
2.1.2 Transformace bytového družstevnictví po roce 1989	10
2.1.2.1 Transformační zákon	10
2.1.2.2 Zákon o vlastnictví bytů	11
2.2 Legislativa bytových družstev	14
2.2.1 Pojem bytového družstva	14
2.2.1.1 Základní vymezení	14
2.2.1.2 Družstevní byt a družstevní nebytový prostor	15
2.2.2 Vznik a zánik bytového družstva	15
2.2.2.1 Založení a vznik bytového družstva	15
2.2.2.2 Zrušení a zánik bytového družstva	17
2.2.3 Členství v bytovém družstvu.....	19
2.2.3.1 Společné členství manželů	19
2.2.3.2 Převod členského podílu v bytovém družstvu	21
2.2.3.3 Přechod členského podílu v bytovém družstvu	21
2.2.4 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu	22
2.2.5 Orgány bytového družstva	23
2.2.5.1 Obligatorní orgány družstva	24
2.2.5.2 Další orgány družstva	28
2.2.6 Hospodaření bytových družstev	28
2.3 Současnost a budoucnost bytového družstevnictví	29
2.3.1 Struktura činnosti	29
2.3.2 Výchova a vzdělání	31
2.3.3 Zahraniční spolupráce	31
2.3.4 Perspektiva	32
3 CÍLE A METODY	33
4 VÝSLEDKY	34
4.1 Současnost bytového družstevnictví	34
4.4.1 Vývoj bytového fondu, jeho struktura a bytové družstevnictví.....	34
4.4.2 Porovnání družstevního s vlastnickým a nájemním bydlením v ČR.....	37
4.4.3 Problémy bytových družstev	47
4.4.3.1 Legislativa	47

4. 4. 3. 2 Nedostatečná podpora státu.....	49
4. 4. 3. 3 Soužití nájemníků.....	53
5 ZÁVĚR.....	55
6 SUMMARY.....	58
7 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	59
8 SEZNAM GRAFŮ A TABULEK.....	61

1 Úvod

V České republice má družstevní bydlení již dlouholetou historii. Družstevní sektor funguje v našich podmínkách více jak 160 let. Za tuto dlouho dobu se vystřídaly časy velkého rozmachu ale i úpadku. Větší rozmach zažívalo družstevní bydlení po 1. světové válce, kdy bylo důležitým zdrojem obnovy bytového fondu. I po 2. světové válce se na obnově výrazně podílelo. Největšího rozmachu však dosáhlo v 60. letech 20. století. V této době probíhala masová výstavba panelových domů. Naopak těsně po roce 1948 a po revoluci v roce 1989 zažívalo bytové družstevnictví své nejhorší období. Bylo na něj hleděno jako na měšťácký přežitek. Po sametové revoluci se pro mnoho lidí neprávem stalo symbolem komunistické doby. Následovala transformace bytových družstev, jež měla nasměrovat družstva k principům tržní ekonomiky. V dalších letech se bohužel bytovému družstevnictví nedostával dostatek prostoru. Tento sektor vždy byl a do dnešní doby je ovlivňován dobou a především postojem státu. A ten byl ne vždy příliš příznivý. V roce 2011 je tak družstevní bydlení stále neopomenutelným sektorem bydlení, který se nachází na rozmezí mezi bydlením vlastnickým a nájemním.

2 Literární rešerše

2. 1 Vývoj bytového družstevnictví

2. 1. 1 Bytové družstevnictví do roku 1989

V průběhu let 1918 – 1938 bylo vydáno 8 státních zákonů, které upravovaly poskytování úvěrů a stanovování daní ve prospěch drobných stavebníků a tedy i stavebních a bytových družstev. Tyto zákony znamenaly značnou podporu pro jejich rozvoj. Ačkoliv bytová družstva neměla rozhodující podíl na celkovém počtu postavených bytů a domů, byla důležitým faktorem v oblasti politické a sociální. Vedle bytových a stavebních družstev se rozvíjela družstva pro stavbu spolkových a dělnických domů, jejichž účelem bylo stavět a provozovat společenské místnosti pro politické, spolkové a kulturní účely.

V poválečném období se uplatnila předválečná bytová družstva i velké množství nově vzniklých. Podle statistických údajů zde v roce 1949 existovalo 900 bytových družstev. Organizační změny po roce 1948 znamenaly redukci družstevní bytové výstavby, až její úplné zastavení v roce 1954. I když družstevní výstavba byla po 5 letech obnovena, fungovala již na zcela jiných předpisech. Vedle existujících bytových družstev (LBD – lidových bytových družstev) vznikl nový typ družstva – stavební bytové družstvo (SBD). V průběhu 60. let 20. století došlo k nebývalému kvantitativnímu rozvoji bytového družstevnictví, který byl doprovázen řadou negativních zásahů a zneužíváním bytového družstevnictví pro státní a stranické zájmy. Vzhledem k velkému zájmu o družstevní bydlení se družstevní výstavba stala převažující formou. Vnikla nová kategorie – tzv. stabilizační bytová výstavba. V pětiletce 1966 až 1970 dosáhla družstevní bytová výstavba nejvyššího podílu na celkové výstavbě bytů, a to 56%. Také v 70. a 80. letech 20. století zůstávala bytová výstavba v popředí státního zájmu. Postupné stárnutí družstevního bytového fondu přinutilo družstva zaměřit svou činnost i na údržbu a opravy domů a bytů. Charakteristické pro toto období bylo rozvinutí vlastní hospodářské činnosti. Na přelomu 80. a 90. let 20. století obhospodařovala bytová družstva přibližně jednu čtvrtinu bytového fondu. Z potřeby realizovat různé zájmy a

potřeby občanů ve sférách blízkých bytovému družstevnictví vznikla „družstva vzájemné občanské pomoci“. (Vávrová a Slabý, 2007)

2. 1. 2 Transformace bytového družstevnictví po roce 1989

Konec roku 1989 nastartoval celospolečenské proměny, které zásadním způsobem změnilly i postavení a fungování družstevnictví v ČR.

2. 1. 2. 1 Transformační zákon

Právní úprava družstevnictví byla do 31. prosince 1991 řešena dvěma samostatnými družstevními zákony z roku 1990 (zák. č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví a zák. č. 162/1990 Sb., o zemědělské družstevnictví). Tyto družstevní zákony byly s účinností k 1. lednu 1992 zrušeny a nahrazeny právní úpravou družstev v novém obchodním zákoníku (zák. č. 513/ 1991 Sb.). V přechodných ustanoveních obchodního zákoníku, jmenovitě v ustanovení § 765 odst. 1 je stanoveno, že družstva, která vznikla před účinností obchodního zákoníku, se přeměňují na společnosti nebo družstva podle obchodního zákoníku způsobem, který stanoví zvláštní zákon. Tímto zvláštním zákonem je zákon Federálního shromáždění z 21. prosince 1991 o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, který nabyl účinnosti dne 28. ledna 1992. Tento zákon je v praxi nazýván jako „zákon o transformaci družstev“ nebo „transformační zákon“.

Při provádění transformace družstva se tedy postupuje jednak podle transformačního zákona, jednak podle obchodního zákoníku. Transformační zákon určuje majetkovou transformaci a postup při celkové transformaci družstva, včetně závazných lhůt pro její provedení a pro zápisy v obchodním rejstříku, zatímco obchodní zákoník určuje právní pojetí transformace (přeměny) družstev buď na družstvo, nebo na společnost podle obchodního zákoníku.

Z toho hlediska lze transformaci družstev členit na:

- a) právní přeměnu (transformaci) družstva (na družstvo, či rozdělením na dvě či více družstev, nebo na společnost podle obchodního zákoníku). Tato právní

přeměna musí být, na základě postupu určovaného v transformačním zákoně, obsahově provedena v souladu s obchodním zákoníkem (tj. náležitosti přeměny družstva na družstvo podle obchodního zákoníku či náležitosti rozdělení družstva na více nových družstev, anebo náležitosti pro vznik nové právnické osoby v rámci transformace družstva, stanoví obchodní zákoník). Transformační zákon vymezuje, resp. omezuje způsob právní přeměny pro jednotlivé druhy družstev a závazně stanoví postup a lhůty,

- b) majetkovou transformaci družstva, jejíž postup a obsah určuje transformační zákon, spolu se souvisejícími náležitostmi, včetně vypořádání se státem.

Transformační zákon však omezuje možnosti přeměny družstev při transformaci takto:

- bytové družstvo pouze přizpůsobí své právní poměry obchodnímu zákoníku, tj. přizpůsobí své stanovy a splní další náležitosti stanovené tímto zákoníkem pro přeměnu dosavadního družstva na družstvo dle obchodního zákoníku (nemůže se tedy v rámci transformace přeměnit na společnost ani rozdělit na dvě či více nových družstev).

Transformace se provádí na základě schváleného transformačního projektu a postupem určeným transformačním zákonem:

- u bytových družstev se do majetkové transformace zahrnuje bezplatný převod družstevních bytů a nebytových prostor užívaných členy, na základě výzvy člena a při splacení nesplaceného investičního úvěru s příslušenstvím, připadajícího na převáděný byt nebo nebytový prostor. (Čáp a Koníř, 1996)

2. 1. 2. 2 Zákon o vlastnictví bytů

Vzhledem k tomu, že úprava povinných převodů družstevních bytů do individuálního vlastnictví členů družstva byla provedena jen velmi rámcově, byla tato úprava podrobně rozpracována jako součást přijatého nového zákona č. 72/1994 Sb., zákonem o vlastnictví bytů. Přijetí tohoto zákona je určitým historickým mezníkem v oblasti vlastnictví bytů nebo nebytových prostor, když položil základ pro každý subjekt, který nakládal, nakládá nebo má v úmyslu nakládat s byty nebo nebytovými prostory jako

nemovitostmi. Zákon upravuje vztahy mezi spoluvlastníky budovy. Mimo jiné řeší otázky:

- vznik spoluvlastnictví budovy,
- obsah spoluvlastnického vztahu – práva a povinnosti spoluvlastníků, a to jak ve vnitřním vztahu (mezi spoluvlastníky navzájem) tak i ve vnějším vztahu (vůči třetím osobám),
- práva a povinnosti stavebníků – budoucích spoluvlastníků budovy.

Zákon o vlastnictví bytů umožnil, aby zájemci o vlastnictví bytů jej získali do vlastnictví v budovách s pomocí úvěrů od bank (popř. jiných věřitelů), nebo aby jednotkou v jejich vlastnictví ručili jako s nemovitostí při získávání úvěrů pro jiné účely. Další výhodou je, že vlastníci mohou své byty nebo nebytové prostory pronajímat nebo jinak s nimi nakládat jako s nemovitostmi.

Zákon o vlastnictví bytů obsahuje i speciální ustanovení o převodu bytů ve vlastnictví bytových družstev, kde je jedno žádoucí ochranné ustanovení, že byt v budově ve vlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva. Zároveň je však stanoveno, že družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu s členem družstva, který vyzval družstvo k převodu podle transformačního zákona nebo podle tohoto zákona ve lhůtě stanové tímto zákonem (30. 6. 1995). Jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví bytových družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, jsou tyto převody bezúplatné. Toto ustanovení způsobuje zásadní výhrady SČMBD, který je považuje za určitou formu vyvlastnění bytových družstev, aniž by byly splněny předpoklady dané Ústavou ČR a Listinou základních práv a svobod. Podle čl. 11 odst. 4 Listiny je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu – nikoli tedy bezúplatně. Družstva se tak dostávají do pozice ne zcela suverénních vlastníků, kteří nemohou nezávisle disponovat se svým majetkem, čímž je negativně ovlivňován např. vztah k bankám v souvislosti s poskytováním úvěru z hlediska ručební povinnosti svým majetkem a tím garance práv věřitelů. Zákon o

vlastnictví bytů se záhy ukázal jako ne právě dokonalý. Proto byl již několikrát novelizován. (Zpravodaj SČMBD. www.scmbd.cz)

Některé novely zákona 72/1994 Sb.:

- 97/1999 Sb. - novela rozpor mezi zákonem o vlastnictví bytů a obchodním zákoníkem odstraňuje tím, že pasáž o podílu na nedělitelném fondu vypouští.
- 103/2000 Sb. – upřesňují se některé pojmy definované v úvodu zákona, zpřesňují se práva a povinnosti vlastníků jednotek a ustanovení ve vztahu k převodu a přechodu vlastnictví jednotky, a to včetně převodů jednotek bytových družstev. U pozemků ve vlastnictví státu je dána možnost bezplatného převodu pozemku do vlastnictví bytových družstev nebo fyzických osob. Dále se podrobněji upravují nebo zpřesňují ustanovení týkající se vyčlenění části družstva.
- 451/2001 Sb. - novela reaguje na zřízení rejstříku společenství vlastníků jednotek, nově se umožňuje vstupování také do řízení ve věcech společenství vlastníků jednotek.
- 437/2003 Sb. - dosavadní ustanovení zákona o vlastnictví bytů, které připouštělo, aby společenství vlastníků jednotek vedlo jednoduché účetnictví, se zrušuje. Protože společenství je právnickou osobou, je účetní jednotkou ve smyslu § 1 odst. 2 zákona o účetnictví a vede podvojně účetnictví, a to nejpozději od 1. 1. 2005; do té doby může společenství vést jednoduché účetnictví (nikoli daňovou evidenci) podle právních předpisů platných v roce 2003.
- 171/2005 Sb. - podle novely je postačující, když s modernizací, rekonstrukcí, stavební úpravou a opravou společných částí domu souhlasí tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek - dosud byl nutný souhlas všech vlastníků, což v případě nečinnosti nebo nesouhlasu některých z nich zablokovalo např. možnost provádění nutných oprav (střechy, fasáda apod.).
- 345/2009 Sb. - novelizují se 2 ustanovení upravující obsah žádosti o stavební povolení. Stanoví se náležitosti žádosti o stavební povolení v případě, že stavebníkem je společenství vlastníků jednotek, jde-li o podzemní stavbu, není stavebník povinen za definovaných podmínek prokazovat vlastnictví k pozemku

či stavbě na něm. Toto nové ustanovení je s účinností od 2. 1. 2010 zpřesněno a precizováno zákonem č. 379/2009 Sb. (www.sagit.cz)

2. 2 Legislativa bytových družstev

2. 2. 1 Pojem bytového družstva

2. 2. 1. 1 Základní vymezení

Do novely provedené zák. č. 370/2000 Sb. obchodní zákoník v některých ustanoveních používal v souvislosti s řešením určitých situací pojem „bytové družstvo“, nikde jej však nedefinoval. Obchodní firma družstva sama o sobě ještě o charakteru družstva nevyovídala. S ohledem na tehdejší absenci zákonné definice bytového družstva vymezila tento pojem soudní judikatura. Uvedená novela vymezila v § 221 odst. 2 obchodního zákoníku pojem „bytového družstva“ tak, že jím je družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Z tohoto vymezení nevyplývá, zda by tato činnost měla být výlučným nebo hlavním předmětem činnosti družstva. (Římalová a Holejšovský, 2004)

Přesnější vymezení pojmu bytového družstva poskytla v nedávné době soudní judikatura, podle níž bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti; toto platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, ale i vůči tomu, které tuto činnost reálně zajišťuje (civ. R 12/2001). Jak plyne z cit. judikátu, je třeba vždy vycházet z konkrétních okolností. Bytovým družstvem naproti tomu nemůže být družstvo, které se sice za bytové prohlašuje, avšak žádné byty svým členům nepronajímá. Bytovým družstvem jsou proto tzv. stará bytová družstva, zejména stavební bytová družstva (SBD) a lidová bytová družstva (LBD), avšak i tzv. družstva nájemníků zakládaná zejména za účelem privatizace státního a obecního bytového fondu, popř. i zcela nově vznikající tzv. investorská družstva, tj. družstva sdružující osoby za účelem nové výstavby družstevního domu. Někdejší právní rozdíly mezi jednotlivými druhy bytových družstev byly obchodním zákoníkem odstraněny, nelze však nevidět, že řada faktických rozdílů dodnes přetrvává v činnosti jednotlivých subjektů v závislosti na jejich předchozí existenci. (Dvořák, 2006)

2. 2. 1. 2 Družstevní byt a družstevní nebytový prostor

S pojmem bytového družstva neodmyslitelně souvisí pojem družstevního bytu. Soudní rozhodovací praxe přitom družstevní byt vymezila jako byt nacházející se v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva (civ. R 15/200). Tato definice není ovšem bezzbytku výstižná. Aby byt byl družstevním bytem, musí splňovat i další kritéria, a to konkrétně:

- člen – nájemce hradí pouze náklady spojené s užíváním bytu, s provozem bytového domu, v němž se byt nachází a poskytuje paušální příspěvek na náklady spojené s provozem bytového družstva, bytové družstvo však nemá z pronájmu žádný zisk ve smyslu ust. § 663 Občanského zákoníku (ObčZ) a
- člen – nájemce nebo jeho právní předchůdce se finančně na pořízení jím užívaného bytu alespoň částečně podílel.

Za družstevní byt lze považovat i tzv. jednotku, tj. byt jakožto vymezenou část domu podle § 2 písm. h) Zákona o vlastnictví bytů (BytZ), který byl sice vymezen prohlášením vlastníka budovy (§ 4 BytZ), avšak nebyl převeden do vlastnictví člena podle § 23 BytZ. Podle § 714 ObčZ s členstvím v bytovém družstvu zaniká i nájem družstevního bytu; to ovšem neplatí bezvýjimečně. Jestliže se společné členství přemění na individuální členství některého z bývalých manželů, pak nájem družstevního bytu nezaniká. Jestliže však podle § 231 odst. 3 Obchodního zákoníku (ObchZ) obnoví členství úpadce nebo povinného v bytovém družstvu, obnovuje se i nájem družstevního bytu. Výše řečené platí i ve vztahu k družstevnímu nebytovému prostoru. (Dvořák, 2006)

2. 2. 2 Vznik a zánik bytového družstva

2. 2. 2. 1 Založení a vznik bytového družstva

Proces konstituování družstva lze v zásadě rozdělit na dvě základní etapy, a to na fázi založení a na fázi vzniku družstva. Obchodní zákoník mezi obojím důsledně diferencuje. Teprve úspěšným ukončením druhé fáze je tento proces skončen. Výsledkem je existence nového subjektu práv a povinností, nové právnické osoby.

Družstvo musí mít nejméně 5 členů; to neplatí, pokud jsou členy družstva dvě právnické osoby (§ 221 odst. 4 ObchZ). (Dvořák 2006)

Družstvo jako právnická osoba vzniká zápisem do obchodního rejstříku. Pro založení družstva se vyžaduje konání ustavující schůze družstva. Průběh ustavující schůze družstva se osvědčuje notářským zápisem, jehož přílohou je seznam členů a výše jednotlivých členských vkladů, k nimž se na schůzi družstva zavázali (§ 222 odst. 6 ObchZ). Výše zapisovaného základního kapitálu musí činit alespoň 50 tis. Kč. Základní členský nebo vstupní vklad musí být splacen do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva. (Římalová a Holejšovský, 2004)

Co se organizace a vnitřního uspořádání družstva týče, zcela nezastupitelnou úlohu zde mají stanovy. Stanovy lze vymezit jako základní vnitřní dokument družstva. Náležitosti stanov, lze dělit na obligatorní, tzn. takové, o kterých zákon bezpodmínečně stanoví, že musí být ve stanovách upraveny, a fakultativní, tzn. ty, jejichž úprava ve stanovách je věcí volné úvahy členské schůze.

Obligatorní části stanov:

1. obchodní firma a sídlo družstva,
2. předmět podnikání nebo předmět činnosti družstva, popř. obojí,
3. vznik a zánik členství v družstvu,
4. práva a povinnosti členů k družstvu a práva a povinnosti družstva k členům,
5. výše základního členského vkladu (a také vstupního vkladu, je-li zřízen),
6. způsob splácení členských vkladů,
7. vypořádání majetkové účasti (nikoliv ovšem vypořádání členského podílu) člena při zániku členství
8. vymezení působnosti představenstva a kontrolní komise, počet členů představenstva a kontrolní komise, délku jejich funkčního období, způsob ustanovování do funkcí, působnost těchto orgánů a způsob jejich svolávání a jednání; v malém družstvu délku funkčního období předsedy, popř. dalšího pověřeného člena, způsob jeho ustanovení do funkce, jeho působnost a způsob jednání,
9. způsob užití zisku a úhrady případné ztráty,

10. pravidla tvorby a užití nedělitelného fondu
11. určení výše zapisovaného základního kapitálu (§ 223 odst. 2 ObchZ),
12. způsob svolávání členské schůze a lhůty, v nichž se tak děje (§ 239 odst. 2 ObchZ)
13. způsob ocenění nepeněžitých vkladů, pokud ovšem stanovy nepeněžité vklady připouštějí (§ 223 odst. 5 ObchZ),
14. u družstev, která mají méně než 5 členů a jejichž členy jsou pouze právnické osoby, způsob rozhodování a statutární orgán (§ 245 odst. 3 ObchZ). (Dvořák, 2006)

Následuje devadesátidenní lhůta pro podání návrhu na zápis bytového družstva do obchodního rejstříku.

Tento návrh obsahuje (§ 225 odst. 3 Obch. Z.):

- stanovy družstva
- stejnopis notářského zápisu o ustavující schůzi družstva a stejnopis notářského zápisu o rozhodnutí ustavující schůze družstva o schválení stanov, doklady osvědčující splacení stanovené části zapisovaného základního kapitálu (dle § 225 odst. 1 před podáním tohoto návrhu musí být splacena alespoň polovina zapisovaného základního kapitálu). (Římalová a Holejšovský, 2004)

2. 2. 2 Zrušení a zánik bytového družstva

Družstvo jako subjekt práv a povinností zaniká výmazem z obchodního rejstříku, čemuž musí předcházet proces zrušení družstva. Ke zrušení družstva může dojít rozhodnutí členské schůze, rozhodnutím soudu nebo nastane-li jiná právní skutečnost, s níž zákon spojuje zrušení družstva. Nemá-li družstvo právního nástupce, vstupuje do likvidace. Pouze v případech dovolených zákonem může dojít ke zrušení družstva s právním nástupcem.

Výčet právních skutečností, vedoucích ke zrušení družstva, je v ustanovení § 254 odst. 2 ObchZ taxativní. Družstvo se zrušuje:

- usnesením členské schůze,

- zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení, nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
- rozhodnutím soudu,
- uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno,
- dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.

Likvidace je zákonem stanovený postup při vypořádání majetkových poměrů zrušeného družstva, které nemá právního nástupce. Likvidace představuje neopominutelnou fázi předcházející výmazu družstva z obchodního rejstříku, pokud zákon výslovně neurčuje, že likvidace není třeba. V družstvu je způsob jmenování likvidátora ponechán na stanovách. Návrh na zápis vstupu do likvidace do obchodního rejstříku podává likvidátor.

Družstvo se zrušuje bez likvidace tehdy, má-li právního nástupce. Jde o případy přeměn družstva, na které dopadají ustanovení § 255 a 256 ObchZ o přeměnách společnosti. U družstev pod pojmem „přeměny“ přichází v úvahu:

1. sloučení – rozumí se spojení dvou nebo více bytových družstev s tím, že všechna zúčastněná družstva zanikají a vznikne družstvo nové,
2. splynutí – že jedno družstvo (slučované) se stane součástí jiného, již existujícího družstva (přejímajícího). Zatímco slučované družstvo zanikne, přejímající družstvo existuje nepřetržitě. Jméno dosavadního družstva a členství přechází na přejímající družstvo ke dni výmazu zanikajícího družstva z obchodního rejstříku,
3. rozdělení – pro rozdělení družstva platí speciální úprava v § 255 a 256 ObchZ, a obecná úprava v § 69c ObchZ. Při rozdělení družstva zaniká rozdělované družstvo. Jméno rozdělovaného družstva a členství přechází na nástupnická družstva,
4. změna právní normy – dosavadní družstvo nezaniká a nevzniká nová právnická osoba, družstvo nepřetržitě existuje a jenom mění vnitřní právní poměry a postavení členů. Při přeměně na určitou obchodní společnost musí družstvo splňovat zákonné předpoklady pro vznik společnosti tohoto typu.

K rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva s právním nástupcem není podle zákona třeba souhlasu všech členů; tímto rozhodnutím bude proto vázán i člen, který s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce nesouhlasí. Má možnost z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, jestliže to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze, která o zrušení družstva rozhodla. (Římalová a Holejšovský, 2004). V zájmu ochrany svých členů jsou bytová družstva zvláštním způsobem omezena, co se fúzí a rozdělení týče, úprava je obsažena v ust. § 255 odst. 2 a § 256 odst. 2 a 3 ObchZ. Bytové družstvo může uzavřít smlouvu o fúzi jen s bytovým družstvem a může se rozdělit jen na bytová družstva. (Dvořák, 2006)

K zániku družstva dochází výmazem z obchodního rejstříku. Výmaz z obchodního rejstříku má konstitutivní význam a až tímto okamžikem zaniká družstvo jako právní objekt. Návrh na výmaz podává za družstvo představenstvo nebo likvidátor – odvisle od toho, zda družstvo zaniká bez likvidace nebo s likvidací. Pravost podpisů na návrhu na výmaz družstva musí být úředně ověřena. Zaniká-li družstvo likvidací, podá likvidátor do 30 dnů po skončení likvidace rejstříkovému soudu návrh na výmaz družstva z obchodního rejstříku. (Římalová a Holejšovský, 2004)

2. 2. 3 Členství v bytovém družstvu

Právní úprava stojí na principu individuálního členství každé fyzické nebo právnické osoby v družstvu; výjimkou jsou však právě bytová družstva.

2. 2. 3. 1 Společné členství manželů

Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manželé i jejich společné členství v bytovém družstvu; z tohoto členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§ 703 odst. 2 ObčZ). Pro tyto účely mají také společný hlas, resp. hlasy. Podmínkou vzniku společného členství je, že právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo za trvání manželství. Pokud toto právo vzniklo před vznikem manželství, pak okamžikem vzniku manželství zde sice vzniká společný nájem družstevního bytu, avšak trvá výlučné členství toho z manželů, kterému toto právo

vzniklo. Druhý manžel není povinen se jakkoliv podílet na výkonu práv a povinností plynoucích z členství v bytovém družstvu, s výjimkou těch, která se váží na společný nájem. Společné členství vznikne ale i tehdy, pokud za trvání manželství při splnění podmínek stanovených v ust. § 703 odst. 2 a 3 ObčZ došlo k výměně bytů.

Společné členství trvá, jestliže manželé spolu žijí. Pokud spolu manželé trvale nežijí, pak společné členství a společný nájem družstevního bytu nevzniká. To, zda spolu manželé trvale nežijí, je nutno posuzovat podle § 24 odst. 1 zák. č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů. Pokud by se podařilo manželský rozvrat odstranit, pak zde vznikne okamžikem odstranění tohoto stavu právo společného nájmu i společné členství v družstvu. Společné členství může zaniknout více způsoby. Je přitom třeba rozlišovat dvě varianty zániku společného členství, a to:

1. zánik společného členství jeho přeměnou na individuální členství některého z bývalých manželů:
 - a. rozvod manželství – společné členství se mění rozvodem manželství na individuální členství jednoho z bývalých manželů ke dni právní moci rozhodnutí soudu rozvodu manželství. V tomto případě zůstává členem bytového družstva ten z bývalých manželů, na jehož členství se rozvedení manželé dohodli; jestliže se tak nestalo, pak ten, kterého určí soud na návrh některého z bývalých manželů (§ 142 odst. 1, § 705 odst. 2 ObčZ),
 - b. smrt některého z manželů – v takovém případě zůstává členem bytového družstva pozůstalý manžel (§ 707 odst. 2 ObčZ),
2. zánik společného členství bez přeměny – nezaniká členství pouze jednoho z manželů, nýbrž manželů obou, a to vždy v tentýž den.

Jestliže manželům vzniklo za trvání manželství společné členství v bytovém družstvu, pak musí být při vzniku práva na vypořádací podíl tato skutečnost zohledněna. Pokud byly k získání členského podílu použity (byť jen částečně) prostředky ze společného jmění manželů, připadají prostředky získané z vypořádacího podílu taktéž do společného vlastnictví manželů.

2. 2. 3. 2 Převod členského podílu v bytovém družstvu

Převod členského podílu v bytovém družstvu je možný jak mezi členy navzájem, tak i mezi členem a extraneem. Platí zde zvláštní úprava obsažená v ust. § 230 ObchZ. Smlouva musí mít písemnou formu, jinak je neplatná. Smlouva nepodléhá souhlasu představenstva ani jiného orgánu nebo osoby. Významnou je zde skutečnost, že smlouva nemusí být bytovému družstvu vůbec předložena; postačí písemné oznámení převodce a písemný souhlas nabyvatele. K převodu členského podílu na nabyvatele dochází ve vztahu k bytovému družstvu dnem předložení smlouvy anebo pozdějším dnem v této smlouvě stanoveným. Přitom nemusí docházet nutně k převodu členského podílu; může dojít pouze k převodu části členského podílu.

2. 2. 3. 3 Přejed členského podílu v bytovém družstvu

Přejed členského podílu je u bytových družstev konstruován odchylně od obecné úpravy. Někdy se v této souvislosti nesprávně hovoří o „dědění členství“, to je pojmově nesmysl, zdědit lze členský podíl a ve vazbě na tuto skutečnost vzniká členství dědice členského podílu. Občanský zákoník konstruuje tento přejed bez dalšího, ze zákona, a to ke dni smrti zesnulého člena. Není zde žádná povinnost žádat o členství. Rovněž bytové družstvo do celé záležitosti nemůže nijak zasáhnout.

Pokud se jedná o společné členství manželů v bytovém družstvu, je nadále individuálním členem pozůstalý manžel (§ 707 odst. 2 ObčZ). Pokud byl zůstavitel individuálním členem a měl jediného dědice, pak se stane členem on (§ 706 odst. 2 ObčZ). Jestliže měl zůstavitel dva a více dědiců, pak se členem stane ten z dědiců, jemuž připadne členský podíl. Dědicové se musí dohodnout, kdo z nich převezme členský podíl a stane se členem. Jestliže nedojde mezi dědici k dohodě, soud potvrdí dědicům, jejichž dědické právo bylo prokázáno, nabytí dědictví podle podílů i ohledně členského podílu. Žádný z dědiců by tudíž nenabyl členský podíl celý, nýbrž pouze poměrnou část členského podílu, což má své důsledky zejména ve vazbě na nájem družstevního bytu ve smyslu ust. § 706 odst. 2 ObčZ. Tuto situaci lze řešit pouze žalobou některého z dědiců na určení, kdo z nich bude i nadále členem, anebo též dodatečně učiněnou dohodou dědiců o tom, kdo z nich se stane členem. (Dvořák, 2006)

2. 2. 4 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. (Zákon č. 40/1964Sb., § 685, Občanský zákoník) Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva. (Zákon č. 40/1964Sb., § 687, Občanský zákoník) Byt může být ve společném nájmu více osob. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. U družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely. (Zákon č. 40/1964Sb., § 700, Občanský zákoník) Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely. Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Toto ustanovení neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí. (Zákon č. 40/1964Sb., § 703, Občanský zákoník) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. (Zákon č. 40/1964Sb., § 706, Občanský zákoník) Jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců. (Zákon č. 40/1964Sb., § 707, Občanský zákoník) Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada, popřípadě poskytnuto přístřeší.

Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva. (Zákon č. 40/1964Sb., § 714, Občanský zákoník)

2. 2. 5 Orgány bytového družstva

Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva; ustanovení § 244a a zvláštních právních předpisů o volbě členů kontrolní komise zaměstnanci tím nejsou dotčena. Volba učiněná v rozporu s tím je neplatná. Je-li členem voleného orgánu družstva právnická osoba, vykonává práva a povinnosti spojené s jejím členstvím v orgánu družstva fyzická osoba, která je k tomu zmocněna; plná moc musí mít písemnou formu. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byl členem voleného orgánu družstva osobně, kromě členství v družstvu, a nesmí udělit další plnou moc za tímto účelem třetí osobě. Pokud tento zákon nestanoví jinak, vyžaduje se pro platnost usnesení členské schůze, představenstva a kontrolní komise jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů. Tento zákon nebo stanovy určují, pro která usnesení je třeba souhlasu kvalifikované většiny. (Zákon č. 513/1991 Sb., § 238, Obchodní zákoník)

Pro ustanovení orgánů bytového družstva platí stejná právní úprava jako pro jiné typy družstev. Pro družstvo je typické, že jedná a rozhoduje o určitých otázkách na základě kolektivní vůle vyjádřené hlasováním. Tento princip se promítá i do orgánů družstva. Orgány družstva lze dělit na obligatorní a fakultativní. Zákon kogentní určuje orgány, které musí být zřízeny v každém družstvu – s odchylkami týkajícími se malých družstev.

Za členy orgánů družstva mohou být zvoleni jen členové družstva starší 18 let. Stanovením této podmínky dal zákonodárce najevo, že jde o členství v jiných orgánech družstva než členská schůze, neboť jinak by tento požadavek byl zároveň požadavkem na členství v družstvu, což by bylo v rozporu s § 227 odst. 1 ObchZ. Obecným předpokladem pro členství fyzické osoby v orgánu družstva je její způsobilost k právním úkonům. Protože členem družstva může být (§ 238 odst. 2 ObchZ) i účast jejího zástupce v orgánech družstva.

Funkční období členů orgánů družstva určují stanovy, nesmí však přesáhnout pět let. Výjimka platí při založení družstva, kdy funkční období prvních orgánů může být maximálně tři roky. Pokud to stanovy nezakazují, mohou být členové do orgánů družstva voleni opětovně. Stejným způsobem, jako jsou členové do jednotlivých orgánů voleni, mohou být i během funkčního období odvoláni. Během funkčního období může i sám člen orgánu u družstva své setrvání ve funkci jednostranně ukončit. Je povinen to oznámit orgánu, jehož je členem.

Zákon stanoví neslučitelnost funkce člena představenstva a funkce člena kontrolní komise. Jde o kogentní normu a ani stanovy nemohou umožnit opak. Zákon o zákazu konkurence je pro všechny typy obchodních společností upraven obecně v ustanovení § 65 ObchZ, které je aplikovatelné i pro družstva. Zde jsou upraveny právní důsledky porušení zákazu konkurence. Rozsah zákazu konkurence u družstev je upraven v § 249 ObchZ, podle něhož členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitelé nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. Stanovy mohou tento zákaz konkurence upravit jinak – úžeji či šířeji. Cílem zákazu konkurence je to, aby členům orgánů družstva a dalším určeným osobám bylo zabráněno v nepoctivém a spekulativním jednání na úkor družstva. Je tudíž v zájmu samotného družstva, aby při tvorbě stanov bylo k této otázce přistupováno s maximální odpovědností. (Římalová a Holejšovský, 2004)

2. 2. 5. 1 Obligatorní orgány družstva

1) členská schůze

Členská schůze je stálým nejvyšším orgánem družstva tvořený všemi jeho členy, který je svoláván vždy na konkrétní zasedání (§ 239 odst. 1 ObchZ). Působnost členské schůze je dána zákonem, a proto nelze v těchto případech, kdy zákon svěřuje řešení určité otázky do působnosti členské schůze, svěřit tuto pravomoc jinému orgánu družstva. Základní okruh otázek, spadajících do působnosti členské schůze vymezuje ust. § 239 odst. 4 ObchZ; kromě toho jsou některé další otázky vymezeny v speciálních zákonných ustanoveních. (Dvořák, 2006) Do působnosti členské schůze patří:

a) měnit stanovy,

- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- c) schvalovat řádnou účetní závěrku
- d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty,
- e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- g) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
- h) rozhodovat o uzavření smluv § 67a a o jiných významných majetkových dispozicích
- i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo bytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem. (Zákon č. 513/1991 Sb., § 239, Obchodní zákoník)

Platná právní úprava rozlišuje řádné, mimořádné a náhradní zasedání členské schůze. Zasedání členské schůze se může konat kdekoliv; není nutné, aby to bylo vždy v sídle družstva. Místo zasedání členské schůze však nesmí být zvolen takovým způsobem, který by členům družstva fakticky bránil se jí zúčastnit. O způsobu oznámení o svolání zasedání členské schůze zákon stanoví pouze tolik, že se tak děje způsobem určeným stanovami. Co je navrhovaným programem zasedání, určuje svolavatel; výjimkou je pouze případ, kdy představenstvo na žádost jedné třetiny členů družstva, kontrolní komise nebo tří delegátů družstva zařadí jimi určenou žádost na program zasedání (§ 239 odst. 2 ObchZ). Vlastní program zasedání je oprávněna – v mezích řádně oznámeného návrhu programu – si členská schůze určit sama. Ačkoliv to zákon výslovně nestanoví, oznámení nebo pozvánka musí vždy obsahovat alespoň obchodní firmu družstva, místo, den a čas zahájení zasedání členské schůze, navrhovaný program zasedání, údaj o tom, zda se jedná o řádné, mimořádné nebo náhradní zasedání valné hromady a osobu nebo osoby svolavatele.

Pro usnášení schopnost členské schůze platí, že každý člen družstva má vždy jeden hlas. Členská schůze je pak usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů.

Na zasedání členské schůze se hlasuje veřejně; tím však není vyloučeno, aby se hlasovalo tajně.

2) představenstvo

Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou tímto zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Nevyplývá-li ze stanov něco jiného, za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. (Zákon č. 513/1991 Sb. § 243, Obchodní zákoník) Představenstvo je oprávněno jednat ve všech záležitostech družstva (§ 20 odst. 1 ObčZ). Družstvo je právnickou osobou a jako takové tudíž nemůže jednat fyzicky samo. Musí za něj jednat někdo jiný; jednání statutárního orgánu je osobním jednáním družstva. Představenstvo je orgán volený. Počet členů představenstva není zákonem vymezen, jakožto orgán pojmově kolektivní však musí mít vždy alespoň tři členy. (Dvořák, 2006) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), popřípadě místopředsedu, pokud stanovy neurčují, že jsou voleni členskou schůzí. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v určitém pořadí stanoveném představenstvem. Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva. Určují-li tak stanovy, organizuje a řídí i běžnou činnost družstva. Stanovy mohou určit, že běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel jmenovaný a odvolávaný představenstvem. (Zákon č. 513/1991 Sb., § 243, Obchodní zákoník) Počet členů představenstva vždy určují stanovy. Má-li se změnit počet členů, je nezbytné změnit příslušné ustanovení stanov. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, pokud stanovy neurčují, že rozhoduje jinou (kvalifikovanou) většinou hlasů všech svých členů určenou stanovami. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedajícího (§ 66 odst. 4 ObchZ), tedy nikoliv pouze předsedy, nýbrž i např. předsedajícího místopředsedy nebo jiného člena představenstva. Usnesení

představenstva nelze napadnout žalobou na vyslovení jeho neplatnosti, neboť nic takového ze zákona neplyne. I když to zákon výslovně nepožaduje, z každého zasedání představenstva by měl být pořízen zápis podepsaný předsedou představenstva a také zapisovatelem. (Dvořák, 2006) Každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo. Toto ustanovení se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo. (Zákon č. 513/1991 Sb., § 243a, Obchodní zákoník)

3) kontrolní komise

Kontrolní komise je ze zákona orgánem kolektivním a voleným. Maximální počet členů kontrolní komise není zákonem vymezen, minimální počet je stanoven na 3 osoby. Počet členů kontrolní komise vždy určují stanovy; má-li dojít ke změně počtu členů kontrolní komise, je třeba změnit stanovy. Kontrolní komise je ze zákona nezávislá na všech orgánech družstva kromě členské schůze; pouze členské schůzi se zodpovídá ze své činnosti a je vázána jejím usnesením, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva; jakékoliv omezení této kontrolní činnosti je ze zákona nepřípustné a tudíž i neplatné. Rovněž je kontrolní komise ze zákona orgánem příslušným k projednání stížnosti členů. Volí na své ustavující schůzi svého předsedu a obvykle i místopředsedu, pokud ovšem stanovy neurčují, že jsou voleni členskou schůzí. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát za 3 měsíce. (Dvořák, 2006) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje z jednání nápravy. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě místopředsedu, pokud stanovy neurčují, že jsou voleni členskou schůzí. Kontrolní komise je oprávněná vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Totéž platí i ve vztahu k řediteli. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více

členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise. (Zákon č. 513/1991 Sb., § 244, Obchodní zákoník) Jestliže způsobem a za podmínek stanovených zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev vznikne zaměstnancům nástupnického družstva po zápisu přeshraniční fúze do obchodního rejstříku právo volit a odvolávat jednoho nebo více členů kontrolní komise družstva, které má své sídlo po zápisu přeshraniční fúze do obchodního rejstříku na území České republiky, je družstvo povinno zřídit kontrolní komisi. Počet členů kontrolní komise volených zaměstnanci nikdy nesmí být vyšší než počet členů kontrolní komise volených členskou schůzí. (Zákon č. 513/1991 Sb., § 244a, Obchodní zákoník)

2. 2. 5. 2 Další orgány družstva

Vzhledem k různorodosti družstev kromě toho zákon umožňuje, aby v družstvu byly zřízeny i další orgány, které se jeví být účelnými pro chod družstva (např. komise – sociální, rozhodčí, ochrany zdraví apod., nebo sekce či územní orgány, poradní orgány). Pokud družstvo hodlá zřídit tyto další orgány, musí je uvést ve stanovách a vymezit jim působnost, složení, způsob svolání a délku funkčního období členů. Nelze však žádnému z těchto dalších orgánů vymezit takovou kompetenci, která podle zákona náleží některému z obligatorních orgánů družstva. Tyto fakultativní orgány mohou být vytvořeny již při vzniku družstva, nebo kdykoli později na základě změny stanov družstva. (Římalová a Holejšovský, 2004)

2. 2. 6 Hospodaření bytových družstev

Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva. Stanovy určují výši základního kapitálu družstva, který se zapisuje do obchodního rejstříku (zapisovaný základní kapitál). Zapisovaný základní kapitál musí činit nejméně 50 000 Kč. Podmínkou vzniku členství je splacení členského vkladu určeného stanovami (základní členský vklad) anebo ve stanovách určené části základního členského vkladu (vstupní vklad). Nepeněžitě vklady se ocení způsobem určeným stanovami nebo při založení družstva dohodnutým všemi členy. Člen je povinen splatit členský vklad přesahující vstupní vklad do tří let, neurčí-li stanovy lhůtu

kratší. Stanovy mohou určit, že členové jsou povinni, vyžaduje-li to ztráta družstva, splatit na základě rozhodnutí členské schůze nesplacenou část členského vkladu ještě před dobou její splatnosti. (Zákon č. 513/1991 Sb., § 243a, Obchodní zákoník) Členským vkladem se rozumí souhrn peněžních prostředků a jiných penězi ocenitelných hodnot, které se člen zavazuje vložit do družstva. Rozlišuje se základní členský vklad, jehož splacení je podmínkou vzniku členství, a další členské vklady. Povinností družstva je dle § 235 obchodního zákoníku při svém vzniku zřídit také nedělitelný fond v minimální výši 10 % základního kapitálu. Každoročně je navyšován o částku nejméně 10% ročního čistého zisku a to až do výše poloviny zapsaného základního kapitálu. Další povinností družstva týkající se hospodaření je každoroční sestavování účetní závěrky (§252-253 ObchZ).

Hospodaření bytových družstev se od hospodaření jiných typů družstev výrazně neodlišuje. Přesto zde existuje několik důležitých odchylek. Zvláštní pravidla jsou stanovena pro přijetí určitých rozhodnutí stran hospodaření s majetkem družstva.

Rozhodnutí o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, kde jsou byty nebo s byty, které jsou vymezeny jako jednotky, je ve výlučné působnosti členské schůze. Toto rozhodnutí však může členská schůze přijmout pouze tehdy, pokud je dán, předchozí písemný souhlas většiny členů bytového družstva – nájemců v nemovitosti, které se rozhodnutí týká, to neplatí, jestliže bytovému družstvu vznikla povinnost převodu bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena – nájemce podle § 23 BytZ. (Dvořák, 2006)

2. 3 Současnost a budoucnost bytového družstevnictví

2. 3. 1 Struktura činnosti

Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) byl k dnešní podobě zformován v roce 1992. Navázal na samostatný právní subjekt s názvem Český svaz bytových družstev založený v roce 1969, který se snažil respektovat předválečné tradice družstevnictví v České republice. V současnosti sdružuje bytová družstva nebo sdružení těchto družstev a další právnické osoby s obdobnou činností. Jedná se nejen o družstva, která vyvíjela svou činnost již za tzv. první republiky, ale i klasická stavební bytová

družstva, která v letech 1960 – 1990 vystavěla na 800 000 bytů, a samozřejmě také družstva, která vznikají v současné době, zpravidla na základě privatizace obecního majetku. Kromě těchto subjektů svaz ve větším množství sdružuje i společenství vlastníků bytů, vznikající na základě zákona o vlastnictví bytů. Svaz se řídí vlastními stanovami přijatými na každoročně konané valné hromadě, složené z delegátů jednotlivých regionů. Podle svých stanov svaz projednává společné záležitosti svých členů, chrání a prosazuje jejich zájmy a je jejich představitelem navenek v jednání s vládou, Parlamentem ČR a dalšími státními i nestátními orgány a organizacemi. SČMBD je registrován i jako pojišťovací makléř. Pro usnadnění své činnosti svaz zřídil ve všech regionech České republiky vlastní územní pracoviště, která poskytují místním družstvům a společenstvím vlastníků veškeré informace a podporu zejména z oblasti technické, ekonomické a právní, a současně přenáší požadavky členské základny na svaz. Nabídka metodické činnosti svazu koresponduje s hlavní náplní činnosti bytových družstev a společenství vlastníků:

- údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů,
- správa bytového fondu,
- ekonomické, právní a technické služby pro členy, uživatele a vlastníky bytů,
- výstavba nových bytů a nebytových prostor.

Pro tyto činnosti vytvářejí odborná pracoviště svazu základní ekonomické, právní a technické podmínky. Jedná se zejména o prosazení zájmů družstev při tvorbě nových právních předpisů, ekonomický pravidel a technických norem. Jednou z rozhodujících aktivit svazu je jeho podíl při formulaci a prosazování státních programů na podporu oprav panelových domů z prostředků státního rozpočtu z Evropské unie. Svaz českých a moravských bytových družstev je také členem celorepublikové družstevní centrály – Družstevní asociace ČR (DAČR), která sdružuje jednotlivé družstevní svazy, organizovaně podle oborů činnosti.

2. 3. 2 Výchova a vzdělání

Svaz dlouhodobě realizuje odborně vzdělávací činnost pro pracovníky bytových družstev. Metodický odbor, v rámci všech svých odborných oddělení, nabízí členům následující služby:

- a) Odborné porady, semináře, školení pracovníků BD v krajích
 - pracovníci metodického odboru pořádají či se pravidelně účastní těchto setkání, na nichž jsou poskytovány informace k aktuálním tématům o oblasti správy, provozu, oprav a údržby bytových domů v podmínkách družstev,
 - pro pracovníky družstev jsou organizována školení z oblasti PO a BOZ (školení statutárních orgánů, techniků a pracovníků odpovědných za PO),
- b) Konzultační dny
 - v pravidelných intervalech dvou měsíců jsou pořádány konzultační dny (Praha, Přerov), v jejichž rámci mají zájemci možnost konzultovat s pracovníky metodického odboru obecné i konkrétní problémy z praxe,
- c) Publikační činnost
 - svaz každoročně vydává pro potřeby nejen svých členů odborné publikace řešící jednotlivé otázky z oblasti legislativní, technické a ekonomické. V letech 2004 a 2005 při této činnosti svaz spolupracuje s Ministerstvem průmyslu a obchodu a je tedy možno některé z těchto publikací poskytovat bezplatně členským družstvům a všem městům a obcím,
 - pro své členy vydává svaz tematický magazín „Družstevní bydlení“ a „Zpravodaj SČMBD“

2. 3. 3 Zahraniční spolupráce

Význam a vliv svazu dokládá široká mezinárodní spolupráce a kontakty s mnoha zahraničními subjekty. Svaz zastupuje své členské organizace především v ICA – Mezinárodní družstevní svaz, je členem ICA Housing Cooperatives, bytového výboru MDS. Od roku 1991 je svaz členem Evropského výboru pro sociální bydlení CECODHAS, respektive jeho družstevní sekce. CECODHAS byl jako nezisková organizace založen v roce 1988 a má 37 plnoprávných členů z národních a regionálních

bytových organizací členských z členských zemí EU. Zahraniční kontakty jsou rozvíjeny jak na úrovni mezinárodních družstevních organizací, tak po linii bilaterálních vztahů. Jde především o dobré vztahy s norskými, holandskými, německými, rakouskými či slovenskými bytovými družstvy a jejich představiteli. Ve spolupráci s těmito partnerskými organizacemi byly vypracovány projekty spolupráce včetně studijních cest a stáží, které se postupně realizují. SČMBD napomáhá svým členským organizacím rovněž při navazování přímých kontaktů se zahraničím.

2. 3. 4 Perspektiva

I do budoucna bude SČMBD vycházet z dobrých historických zkušeností bytových družstev a bude reagovat na měnící se společenské prostředí tak, aby trvale zajistil optimální podmínky pro činnost bytových družstev a společenství vlastníků. Rozhodujícím úkolem bytových družstev a společenství vlastníků v nejbližších deseti letech budou opravy, rekonstrukce a modernizace panelových domů. Poměrně pozitivní současný trend, kdy tento proces je zajištěn projekčně, dodavatelský a materiálně a daří se i více využívat podpůrné finanční projekty, je nutné podpořit dalšími podpůrnými nástroji. Společným cílem bytových družstev a společenství vlastníků, jejichž soužití vedle sebe prokázalo životaschopnost družstevního i soukromého vlastnictví bytů, bude kvalitní a bezpečné bydlení obyvatel, úspory energie a ochrana životního prostředí v souladu s evropskými normami. (Tlapák, 2007)

3 Cíle a metody

Práce se zaměřuje na historický vývoj legislativy bytového družstevnictví. Cílem je charakterizovat situaci tohoto sektoru v současnosti a definovat jeho postavení v porovnání s vlastnickým a nájemním sektorem bydlení z hlediska legislativní úpravy i ostatních aspektů. Definovat perspektivy a možnosti družstevního bydlení při řešení bytové politiky ČR v budoucím období.

Tato práce se dělí na dvě hlavní části. První z nich je část teoretická. V úvodu se zabývá historií družstevního bydlení od počátku 20. století. V další části je podrobně rozebrán transformační zákon. Třetím bodem teoretické části je současná legislativa upravující bytové družstevnictví. První část práce je pak zakončena informacemi o činnosti Svazu českých a moravských družstev, Družstevní asociace České republiky a zahraniční spolupráci.

Praktická část práce je rozdělena do tří kapitol. První charakterizuje postavení družstevního sektoru bydlení v rámci bytového fondu České republiky. V druhé nejobsáhlejší části je provedena komparace družstevního bydlení s vlastnickou a nájemní formou a to z hlediska základní právní úpravy, finanční dostupnosti, skupiny uživatelů, kvality bydlení, práv a povinností uživatelů a podpory státu. Poslední se věnuje aktuálním problémům bytových družstev z hlediska legislativy, nedostatečné podpory státu a soužití družstevníků a družstevníků a společenství vlastníků jednotek.

V teoretické části je použita popisně historická metoda a rešerše odborné literatury. V praktické části převládala metoda komparace, při porovnávání právních forem bydlení. V závěru práce jsou použity poznatky odborníků z praxe, osobní zkušenosti a poznatky z pramenů Ministerstva pro místní rozvoj a životního prostředí.

4 Výsledky

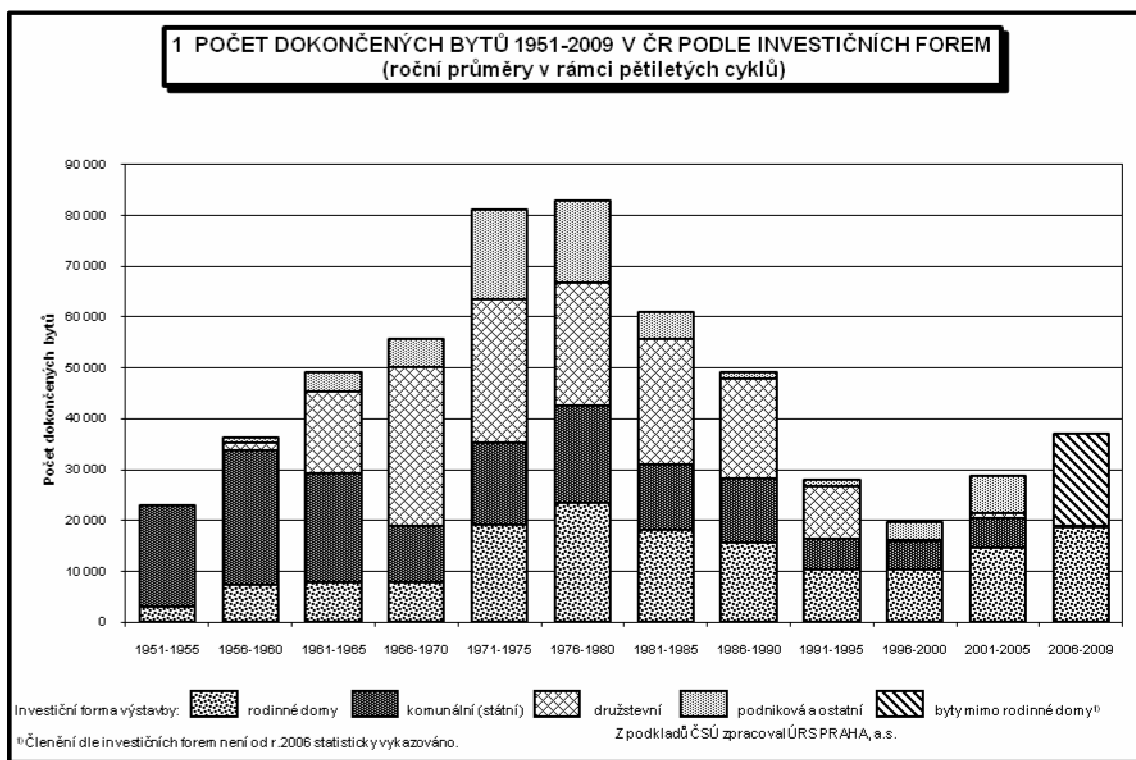
4. 1 Současnost bytového družstevnictví

4. 4. 1 Vývoj bytového fondu, jeho struktura a bytové družstevnictví

Pro porovnání družstevnictví s ostatními formami bydlení je důležitým faktorem stav a struktura současného bytového fondu. Nejpodrobnější informace udává Český statistický úřad, který provádí jednou za deset let sčítání lidu, domů a bytů. V současnosti jsou k dispozici údaje z posledního sčítání, a tedy období od roku 1991 do roku 2001. Tyto informace tedy nejsou aktuální. Následující sčítání proběhlo v březnu 2011 – rozhodným okamžikem byla půlnoc z 25. na 26. března 2011. Výsledky z tohoto sčítání, však v současnosti nejsou k dispozici. Další informace poskytují každoroční ročenky o bytové výstavbě a statistiky Družstevní asociace České republiky podle SČMBD, SBD a společenství vlastníků. V ČR existuje dále i několik set malých bytových družstev a společenství vlastníků, které nejsou členem ani SČMBD ani SBD. Relevantní údaje také poskytuje Státní fond rozvoje bydlení ve svých výročních zprávách. Pro tuto práci jsou podstatné nejen údaje o počtu družstevních bytů, ale také jejich další charakteristiky.

Jedním z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby je počet dokončených bytů. Velmi často bývá používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky.

Graf 1: Počet dokončených bytů 1951-2009 v ČR podle investičních forem



Zdroj: [http://www.brno.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/1400346CFB/\\$File/820911.pdf](http://www.brno.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/1400346CFB/$File/820911.pdf)

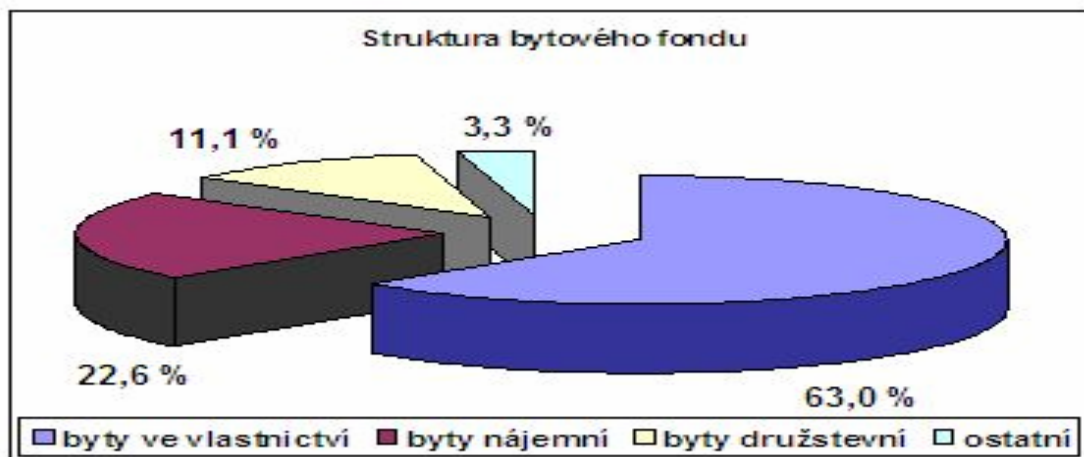
Na přelomu padesátých a šedesátých let se podpora rozvoje bydlení začala orientovat více na terciární sektor. To se odrazilo i ve větší orientaci bytové výstavby na družstevní formu, která ve druhé polovině šedesátých let již představovala více než polovinu úhrnu dokončených bytů. V letech 1961 - 1965 bylo v ročním průměru postaveno 49 243 bytů a v letech 1966 - 1970 již 55 899 bytů. Rok 1989 představoval výrazný mezník ve vývoji celé české ekonomiky, stavebnictví nevyjímaje. Ukončení státních dotací do bytové výstavby se nejdříve promítlo v hlubokém propadu zahajovaných staveb bytů. S několikaletým zpožděním se deprese zahajované bytové výstavby promítla i do klesajícího počtu bytů dokončených. Na samotné dno klesla bytová výstavba v roce 1995, kdy bylo v republikovém úhrnu postaveno jen 12 998 bytů, což představovalo 1,26 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Teprve počínaje rokem 1996 dochází k mírnému oživení bytové výstavby. V průběhu třináctiletého období 1997-2009 bylo na území České republiky dokončeno 380 880 bytů, z toho 164 082 bytů (43,1 %) v nových rodinných domech a 120 696 bytů (31,7 %) v novostavbách bytových domů.

Přístavbou a nástavbou ve starších budovách vzniklo 29 631 bytů (7,8 %) v rodinných domech a 25 190 bytů (6,6 %) v bytových domech. Družstevní forma vlastnictví dnes z bytové výstavby již téměř vymizela, v posledních čtyřech letech osciluje její podílové zastoupení pouze kolem hranice 2 %. Přitom ještě v ročním průměru období 2001-2005 se dokončené byty vlastněné družstvy podílely na úhrnné bytové výstavbě 4,7 %. (Analýza bytové výstavby v územích ČR v letech 1997-2009. www.czso.cz)

Údaje o celkovém bytovém fondu jsou srovnatelné od roku 1970. Za tato tři desetiletí se bytový fond rozrostl o více než jeden milión bytů, tedy zhruba o jednu třetinu. K 1. 3. 2001 pak představoval 4366 tisíc bytů (tzn. 427 bytů na 1000 obyvatel), lze odhadnout, že koncem roku 2010 připadá 443 bytů na 1000 obyvatel. Tento počet zahrnuje všechny byty určené k bydlení, obydlené i neobydlené. Vývoj přírůstku bytů mezi jednotlivými sčítáními byl rozdílný. V sedmdesátých letech vzrostl bytový fond o více než půl miliónu bytů, tedy zhruba o stejnou výši jako v dalších dvaceti letech dohromady. Z důvodu většího růstu počtu bytů oproti počtu obyvatel průměrný počet osob na byt klesl na 2,64, u družstevní formy bydlení je to o 0,02 méně. (Vývoj bytového fondu. www.czso.cz)

Podle SLDB bylo v roce 2001 celkem 4,4 mil. všech bytů; ke konci roku 2010 bylo v ČR odhadem 4,66 mil. bytů (po započtení nové výstavby). Jak ukazuje následující graf, podle šetření ČSÚ publikovaného v roce 2010 (SILC) bydlí ve vlastním domě či bytě 63,0 % domácností, v bytě obývaném členem družstva 11,1 %, v nájemním bytě 22,6 % a v ostatních bytech (tj. např. v bezplatně užívaných) 3,3 % domácností.

Graf 2: Struktura bytového fondu ČR v roce 2010



Zdroj: <http://www.mmr.cz/FAQ/III--BYTOVA-POLITIKA>

4. 4. 2 Porovnání družstevního s vlastnickým a nájemním bydlením v ČR

Otázka řešení bytové situace patří k nejpálčivějším problémům většiny lidí, zejména však mladé generace. Při volbě „formy bydlení“ obecně platí, že záleží především na finanční situaci jedince či rodiny, nelze však podceňovat ani jiné faktory, které mohou mít důležitý vliv na konečné rozhodnutí.

V současné době mají největší podíl na bytové situaci občanů byty ve vlastnictví. Nejedná se o nic jiného než o soukromé vlastnictví rodinného domu nebo bytu. Pokud je vlastní bydlení pro daného člověka nedosažitelné, nezbývá než se ucházet o možnost bydlení v bytech v družstevním vlastnictví nebo si najít klasický pronájem cizího bytu. V České republice tak v zásadě existují tři základní formy bydlení: vlastnické, nájemní a družstevní.

Následné porovnání by mělo posloužit k pochopení odlišností družstevního bydlení od bydlení vlastnického a nájemního. Komparace těchto forem bydlení je uskutečněna z pozice uživatelů bytů a domů a to z několika následujících hledisek:

- a) základní právní úpravy
- b) finanční dostupnost bydlení

- c) cílová skupina uživatelů
- d) povinnosti a práva uživatelů
- e) kvalita bydlení
- f) podpora od státu

Srovnání dle základní právní úpravy:

V následujících odstavcích je provedeno základní porovnání práv a povinností v jednotlivých formách bydlení. Výše uvedené formy bydlení se liší v několika základních charakteristikách. Nejmladší, ač v poslední době velmi rozšířené, je vlastnictví bytové jednotky. Vlastnické bydlení upravuje tzv. zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Předchůdcem této právní úpravy byl zákon č. 52/1966, podle kterého bylo v osobním vlastnictví jen velmi malé procento bytů. Nyní za bytovou jednotku v osobním vlastnictví považujeme takový byt, který je majetkem fyzické osoby, pokud jej tato osoba obývá. Byt je zapsán v katastru nemovitostí a lze s ním tedy disponovat stejně jako s domy a pozemky. Charakteristickým rysem tohoto bytového sektoru je skutečnost, že s vlastnictvím bytu vzniká i tzv. podílové spoluvlastnictví částí domů, které jsou společné. Při splnění zákonných podmínek pak vzniká v domě společenství vlastníků jednotek. Daň z nemovitosti je však v obou případech placena jednotlivým vlastníky zvlášť.

Problematiku týkající se družstevních bytů upravuje jednak obchodní zákoník, který definuje bytové družstvo jako družstvo zajišťující bytové potřeby svých členů. Členové družstva zde nejsou vlastníky bytů, avšak mají možnost prostřednictvím svých práv a povinností činnost družstva ovlivňovat. Podle obchodníku zákoníku a stanov družstva mají také právo na uzavření smlouvy k danému bytu. U nákladů spojených s užíváním bytu, nemluvíme v tomto případě o nájemném, ale o paušálním příspěvku na náklady spojené s provozem družstva. Společný nájem je možný pouze mezi manželi, kde vzniká automaticky po vzniku sňatku. Co se týče převodu členských práv, může je člen převést na jiného člena, pokud to nevyklučují stanovy. V případě převodu členských práv na jinou osobu, podléhá tento převod souhlasu představenstva. Družstevní byt je také předmětem dědického řízení. Pokud se jedná o jednoho dědice, přechází na něj členská

práva a povinnosti automaticky. U více dědiců musí dojít k dohodě, kdo tento podíl převezme. Pokud k dohodě nedojde, soud určí každému dědici poměrnou část členského podílu. Družstvo platí daň z nemovitosti jako subjekt, ne samotní vlastníci jednotlivě. Za zmínku stojí také speciální úprava převodu bytů ve vlastnictví bytových družstev v zákoně o vlastnictví bytů. Kde byt, v budově vlastnictví bytového družstva, kde je nájemcem fyzická osoba člen družstva, lze převést jen tomuto členovi.

Základní rozdíl mezi těmito sektory bydlení je především ve formě vlastnictví. Bytové družstvo rozhoduje o všech otázkách prostřednictvím členské schůze, kde k souhlasu je potřeba kvalifikované většiny. V případě osobního vlastnictví může osoba (vlastník) nakládat s tímto majetkem neomezeně podle svého uvážení. Bytové družstvo je navíc právnickou osobou, kde členové ručí do výše svého nesplaceného vkladu, neručí za závazky družstva. Kdežto soukromá osoba ručí plně za své závazky sama.

Nájemním bytem může být byt v nájemním domě, který má soukromého vlastníka, nebo se může jednat o obecní byt, kde vlastníkem je obec. Nebo může být vlastněn fyzickou nebo právnickou osobou, která ho pronajímá. Nájemce byt užívá na základě nájemní smlouvy a platí nájemné. Práva nájemce a pronajímatele určuje občanský zákoník. Ministerstvo financí zrušilo vyhlášku o nájemném z bytů pořízeným v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů k 31. 12. 2010. Tato vyhláška byla zrušena bez náhrady, tzn., že od 1. 1. 2011 není nájemné regulováno žádným právním předpisem, jako tomu bylo doposud. Byla doporučena úprava stanov nebo vytvoření vnitřního předpisu. Pro byty, které byly pořízeny z městského nebo podnikového fondu se řídí od roku 2002 cenovým výměrem MF č. 06/2002.

Srovnání dle finanční dostupnosti bydlení:

Pokud porovnáváme finance vynaložené na bydlení, musíme rozlišovat náklady na pořízení bytu či domu a náklady provozní. Z hlediska pořizovacích nákladů je samozřejmě nejnáročnější forma vlastnického bydlení. K pořízení osobního bytu či domu tak často kromě osobních úspor jsou využívány i finanční produkty, např. stavební spoření, hypotéky, půjčky, aj. Opakem je poté nájemní bydlení, kde nejsou prakticky téměř žádné vstupní investice. Bytové družstevnictví se nachází mezi těmito

dvěma typy bydlení, v dnešní době se však výrazněji blíží k vlastnickému způsobu bydlení. Následující tabulka podává přehled o nákladech na bydlení k prvnímu čtvrtletí roku 2011.

Tabulka 1: Vybrané náklady na bydlení k prvnímu čtvrtletí roku 2011 podle právního důvodu užívání bytu

	Domácnosti celkem	Domácnosti podle právního důvodu užívání bytu			
		vlastní rodinný dům	nájemní	družstevní	Osobní vlastnictví
<i>Výdaje za měsíc celkem (v Kč):</i>					
BYDLENÍ, VODA, ENERGIE, PALIVA	4 781	4 163	6 265	5 335	4 743
Nájemné z bytu	1 238	19	3 498	1 873	1 407
Běžná údržba a drobné opravy bytu	317	460	89	326	268
Dodávka vody a jiné služby související s bydlením	554	515	560	630	612
v tom: vodné a stočné	325	302	342	357	354
sběr pevných odpadů	146	196	99	121	122
další služby související s bydlením	83	17	120	152	136
Elektrická a tepelná energie, plyn, paliva	2 672	3 169	2 118	2 506	2 456
z toho: elektrická energie	1 158	1 590	884	846	838
plynná paliva	759	1 323	415	256	376
teplo a teplá voda	642	14	808	1 399	1 209
<i>Výdaje za měsíc celkem (v %):</i>					
BYDLENÍ, VODA, ENERGIE, PALIVA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nájemné z bytu	25,9	0,5	55,8	35,1	29,7
Běžná údržba a drobné opravy bytu	6,6	11,0	1,4	6,1	5,6
Dodávka vody a jiné služby související s bydlením	11,6	12,4	8,9	11,8	12,9
Elektrická a tepelná energie, plyn, paliva	55,9	76,1	33,8	47,0	51,8
Půjčka nebo hypotéka	17,5	24,0	2,4	13,9	22,8

Zdroj: [http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/AB001AA1B4/\\$File/3005q105.pdf](http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/AB001AA1B4/$File/3005q105.pdf)

Z výše uvedené tabulky můžeme odvodit několik závěrů. Jak již bylo zmíněno, počáteční investice u vlastnického bydlení jsou nejvyšší, oproti tomu však každodenní výdaje spojené s užíváním bytu či domu jsou nejnižší. Velkou částí nákladů je tzv. nájemné, u tohoto typu bydlení hlavně náklady na správu bytového domu. Peněžní částky nutné pro bydlení v družstevní a nájemních bytech jsou prakticky stejné, struktura je však odlišná. U družstevního bydlení tvoří největší část výdaje za energie, oproti tomu nájemné bydlení je nejnáročnější v nákladech na nájemné. Nájemné v družstevních bytech je regulováno, a proto nedochází k velkým jednorázovým zvyšování nájemného, oproti tomu energie rostou velmi výrazně. Podstatné je také regionální rozlišení. Většina družstevních bytových domů je lokalizována ve větších městech, kde ceny energií rostou mnohem rychleji. Jedním z překvapujících závěrů je fakt, že největší část náklady na bydlení vykazuje nájemní bydlení, tudíž sektor bydlení, který je spíše určen pro méně příjmové obyvatelstvo. Velmi malé je pak procentuální vyjádření nákladů na nájemní bydlení kryté hypotékou nebo jinými finančními produkty, což je dáno, jak již je výše uvedeno, velmi nízkými vstupními náklady.

Srovnání dle cílové skupiny obyvatel:

Každý ze sektorů je primárně určen pro jiné příjmové skupiny rodin. Nájemní bydlení je prvotně určeno pro obyvatelstvo s nízkým a středními příjmy, které si nemůže dovolit počáteční investici do vlastního bydlení. Transakční náklady jsou u tohoto typu bydlení minimální a tak je vyhledáván také lidmi, kteří zatím nehledají trvalé bydlení, anebo se často kvůli práci stěhují. Nájemní bydlení také velmi výrazně přispívá k mobilitě pracovní síly v České republice. Bydlení v osobním vlastnictví je určeno spíše pro vysoce příjmové skupiny obyvatel a to především kvůli vysokým vstupním investicím. Pro majitele není jen prostředkem k uspokojení potřeb bydlení, ale také dlouhodobou investicí. Z důvodu klesající nabídky nájemního bydlení se na tomto sektoru čím dál tím více podílejí i středně příjmové rodiny. Pokud jde o družstevní sektor, skupina obyvatel žijících v družstevních domech je různorodá a to vzhledem k historii tohoto sektoru. Zatímco v začátcích družstevnictví a po první světové válce byl tento sektor určen pro nízko příjmové skupiny, v letech šedesátých došlo k velkému boomu družstevní výstavby a družstevnictví jako celku a nájemníky se stali především obyvatelé se

středními a středně vyššími příjmy. V dnešní době se družstevní sektor zaměřuje především na rodiny ze středně příjmové skupiny.

Srovnání dle povinností a práv uživatelů domů a bytů:

Majitelé bytů v osobním vlastnictví, nájemníci a členové bytových družstev jsou nositeli řady práv ale i povinností, spojených s užíváním bytů či domů. Nejpodstatnější charakteristikou bytu v osobním vlastnictví je samozřejmě fakt, že byt je majetkem oprávněné osoby, která s ním může až na některé zákonné výjimky dobrovolně a neomezeně nakládat. Vlastník tak může byt prodat, pronajmout, darovat, zastavit, ručit s ním pro získání hypotéky. Z hlediska legislativy má tak vlastník osobního bytu největší práva. Z této podstaty bytu v osobním vlastnictví můžeme odvodit zásadní odlišnost od bytu družstevního. Členovi družstva totiž vzniká „pouze“ právo nájmu jelikož jediným vlastníkem bytu je dané bytové družstvo. Družstevník tedy není vlastníkem bytu, ale pouze jeho nájemcem. Družstevník tak nemůže byt prodat, může však převést svá členská práva a povinnosti, mezi něž patří právo na nájem bytu na jinou osobu a to bez souhlasu bytového družstva. Tržní cena je však ve většině případů stejná jako při prodeji bytu v osobním vlastnictví. Družstevní byt může být i předmětem nájmu, ale pouze za předpokladu, že s tím souhlasí bytové družstvo. Pokud jde o byt v osobním vlastnictví, tak s ohledem na skutečnost, že pro získání hypotečního úvěru na nemovitost je u převážné většiny bankovních a jiných institucí nutnost žadatele ručit nemovitostí, která tak bude pojistkou pro instituci pro případné neplnění závazků žadatele, je takovýto byt ideálním ke koupi, pro kupujícího, který zamýšlí peníze na nemovitost získat hypotečním nebo jiným úvěrem. Naopak s bytem družstevním a úvěrem je to složitější. Vlastníkem bytu je totiž, jak je již výše uvedeno, bytové družstvo a tudíž s ním člen družstva nemůže ručit. V dnešní době však již mnoho hypotečních bank a jiných finančních institucí poskytuje úvěry na koupi členských práv a povinností v družstvu. I tyto úvěry však musí být většinou zajištěny zástavou jiné nemovitosti, ručením nebo splněním dalších specifických podmínek. Rekonstrukce, či větší přestavba či úprava může sebou nést další komplikace, neboť k tomu člen potřebuje souhlas družstva. Uživatel nájemního bytu má práva ze všech nejmenší. Není

vlastníkem bytu, tudíž s ním nemůže dobrovolně disponovat, provádět úpravy apod. bez souhlasu majitele bytu.

Srovnání dle kvality bydlení:

Kvalitu bydlení posuzuje každý individuálně podle svých možností a potřeb. Existuje několik charakteristik, které lze vyčíslit. Tyto údaje jsou uváděny ve statistických ročenkách. Jedná se např. o počet obytných místností v bytě, obytnou plochu na osobu nebo údaje o vytápění. V následující tabulce jsou uvedeny údaje ze statistik rodinných účtů za 1. čtvrtletí roku 2011. Na první pohled je patrné, že nejvyšší kvalitu vykazují vlastní rodinné domy. Nejde jen o vyšší počet obytných místností a větší obytnou plochu, hlavní roli zde také hraje fakt, že majitelé rodinných domů jsou ochotni investovat více finančních prostředků do údržby a oprav. Vede je k tomu skutečnost, že jsou výhradními vlastníky celého domu, oproti tomu majitelé bytů osobních, družstevních nebo nájemních o velkých opravách sami nerozhodují a jsou omezeni dalšími vlastníky bytů v bytovém domě. Naopak nejmenší kvalitu bydlení poskytují nájemní domy a byty, což je způsobeno především regulací nájemného. Vlastník nájemních domů tak nemá dostatečné prostředky pro údržbu či renovaci domu. Obdobným problémům jsou vystaveny i obecní nájemní domy, kde je situace nedostatku potřebných finančních prostředků dlouhodobá. Jedním z hlavních důvodů je, že ne vždy peníze z nájemného jdou zpět do toho samého bytového fondu. Z tabulky také jednoznačně vyplývá, že byty družstevní a byty v osobním vlastnictví jsou na tom z pohledu kvality bydlení prakticky stejně.

Tabulka 2: Vybrané údaje o bytech za 1. čtvrtletí 2011 podle právního důvodu užívání bytu

	Domácnosti celkem	Domácnosti podle právního důvodu užívání bytu			
		vlastní rodinný dům	nájemní	družstevní	osobní vlastnictví
<i>VYBRANÉ ÚDAJE O BYTĚ:</i>					
Počet obytných místností na byt	3,1	4,0	2,3	2,7	2,7
Obytná plocha v m ² na osobu	23,8	29,5	18,3	19,8	20,6
Vytápění v (%) z toho:					
dálkové topení, ústřed. topení v domě (mimo RD)	42,7	0,4	61,6	87,0	76,1
ústřední, etážové, plynové, elektrické v RD	40,6	94,8	0,0	0,0	0,0
etážové, plynové, elektrické mimo RD	13,9	0,0	36,6	12,6	22,8
Vybavení plynem ze sítě %	68,3	63,1	66,4	76,0	74,1

Zdroj: [http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/AB001AA1B4/\\$File/3005q105.pdf](http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/AB001AA1B4/$File/3005q105.pdf)

Srovnání dle podpory plynoucí od státu:

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé

resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory. (Bytová politika. www.mmr.cz)

Mezi subvence státu, které jsou aktuální, pro rok 2011, patří tyto:

- Podpora regenerace panelových sídlišť – cílem programu je poskytování dotací obcím na regeneraci panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů.
- Podpora výstavby technické infrastruktury - cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů.
- Podpora výstavby podporovaných bytů - cílem je vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace - věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života.
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů - stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na snížení obsahu olova v pitné vodě výměnou domovních olověných rozvodů vody za rozvody zdravotně nezávadné v trvale obydlených stavbách pro bydlení, tj. v bytových a rodinných domech, postavených na území České republiky. (Programy bydlení pro rok 2011. www.mmr.cz)

Další podporou státu jsou dotace na hypotéky. Například podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty, jejíž cílovou skupinou byli mladí lidé do 36 let. Jde o příspěvek ke splátkám hypotéčního úvěru na starší vlastnické bydlení. Pro období od 1. 2. 2009 do 31. 1. 2010 byla tato státní podpora ve výši jednoho procentního bodu. Pro období od 1. 2. 2011 do 31. 1. 2012 je však tato státní podpora nulová, není tudíž aktuální. Podpora hypotéčního úvěrování bytové výstavby již je také dávnou minulostí. S účinností k 1. 2. 2004 bylo nařízení vlády č. 244/1995 Sb. totiž zrušeno. (Podpora hypoték. www.mmr.cz) Úvěr 300, jež poskytoval Státní fond rozvoje bydlení mladým lidem do 36 let se splatností 20 let při úroku 2% ročně byl k 24. 3. 2011 pro nedostatek finančních prostředků taktéž zrušen. Ministerstvo financí pro rok 2011 prosadilo několik změn. V legislativním procesu byl v průběhu listopadu 2010 přijat zákon, kterým se mění zákon o stavebním spoření (zákon č. 96/1993 Sb.) a zákon o daních z

příjmů (zákon č. 586/1992 Sb.). Tento zákon přináší zásadní změny do stavebního spoření:

1. zdaňuje se státní podpora za rok 2010, která bude poskytnuta v roce 2011;
2. snižuje se maximální výše státní podpory za rok 2011 a roky následující pro jednoho účastníka stavebního spoření za kalendářní rok a to na max. 2000 Kč
3. zdaňují se úrokové příjmy ze stavebního spoření.

Dalším prostředkem pro podporu bydlení je příspěvek na bydlení, který spadá pod Ministerstvo práce a sociálních věcí. Jeho výše se odvíjí od příjmu rodin, ne od formy bydlení. Z výše uvedených faktů, je zřejmé, že v oblasti nájemního bydlení existuje podpora převážně obecně nájemních bytů. Za jednu ze skrytých výhod můžeme považovat i regulaci nájemného. Dotace týkající se družstevního sektoru bydlení je výhradně směřována na opravy, rekonstrukce a renovace panelových sídlišť.

4. 4. 3 Problémy bytových družstev

V současnosti se bytová družstva dostala do nesnadné pozice. Politika bydlení prosazována vládou minulou i současnou na družstva nepamatuje a odsouvá je tak na samý okraj. Zároveň však tvůrci této politiky družstevní bydlení nemohou přehlížet. Pro tuto práci se pokusím definovat nejaktuálnější a nejzávažnější z problémů týkajících se družstevního sektoru bydlení. Informace byly čerpány z rozhovorů s odborníky z praxe, ale také ze zkušenosti mé jakožto nájemníka družstevního bytu. Ze získaných informací jsem určila 3 z mého hlediska nejproblematictější okruhy:

1. legislativa
2. nedostatečná podpora státu
3. soužití nájemníků

4. 4. 3. 1 Legislativa

Každá ekonomická činnost musí mít svůj právní rámec, nejinak je to i pro úkony spojené s bytovým družstevnictvím. Právě v právní úpravě dochází k nejčastějším změnám. Neustále dochází k vydávání nových zákonů, novelizacím již vydaných zákonů a to vše v dobré víře a snaze zlepšit úpravu stávající. Místo toho však dle mého

názoru dochází k změti zákonů, novel, vyhlášek a nařízeních vlády, které jsou pro občany obtížně srozumitelné. Změny byly prováděny zejména u zákonů z 90. let, tedy v době transformace. Nebyly podchyceny všechny možnosti a převedení obsahu do praxe. Například zákon o vlastnictví bytů z roku 1994 prošel již více jak desítkou novelizací. Časté změny zákonů škodí zejména společenství vlastníků jednotek a malým družstvům, které mohou mít ve správě například pouze jen jeden bytový dům. Spravování takového fondu pak může být problematické vzhledem k faktu, že je ve většině případů prováděno samosprávou. Složité legislativní úpravy tak vyžadují odbornou pomoc. Poradenské služby v těchto případech poskytují nejen společenství vlastníků jednotek, ale i sdružení bytových družstev a svazy. Pro další úpravu legislativy by tak bylo přínosem zapojení odborníků, které mají mnoho praktických zkušeností.

Od 1. 1. 2011 vešlo v platnost taktéž několik důležitých změn:

- Daň z nemovitostí (zákon č. 338/1992 Sb.) - zákon byl v souvislosti s přijetím daňového řádu novelizován zákonem č. 281/2009 Sb. Dochází ke změně při zdaňování bytů a samostatných nebytových prostor – jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, které jsou ve spoluvlastnictví více osob (jde zejména o nebytové prostory vzniklé na základě tzv. rekolaudace ze společných prostor domu pořízeného podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby). Jednotliví spoluvlastníci jednotky mohou nově podat daňové přiznání za svůj spoluvlastnický podíl na jednotce a příslušejícím pozemku. Nadále se však preferuje podání daňového přiznání společným zástupcem, kterým je jeden z poplatníků daně – spoluvlastník jednotky, který podává daňové přiznání za celou jednotku. Nově může podat daňové přiznání i společný zmocněnec, který je upraven v § 30 daňového řádu.
- Nájemné - vyhláška č. 85/1997 Sb., kterou bylo regulováno nájemné v bytech pořízených družstevní bytovou výstavbou je zrušena bez náhrady, a to k 31. 12. 2010 vyhláškou č. 301/2010 Sb. Znamená to, že v uvedeném typu družstevních bytů není počínaje 1. lednem 2011 nájemné regulováno obecným právním předpisem a je proto žádoucí, aby si družstva upravila způsob stanovení nájemného vnitřním předpisem s vazbou na své stanovy (není-li určen přímo

nájemními smlouvami). Podle stávajícího znění § 19 odst. 1 písm. c) bodu 1 zákona o daních z příjmů není nájemné po zrušení regulace příjmem osvobozeným od daně; ministerstvo financí v současné době zvažuje přijetí novely zákona, podle které by družstva případně mohla i v r. 2011 nájemné osvobodit (bez vazby na zrušenou vyhlášku).

- Služby - Zrušením vyhlášky č. 85/1997 Sb. a změnou výměru MF č. 01/2010 provedenou výměrem MF č. 05/2010, kterým se s účinností od 1. 1. 2011 vylučuje aplikace položky č. 5 části I. výměru MF č. 01/2010 na služby spojené s užíváním bytů pořízených podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby, nejsou ceny služeb a způsob jejich rozpočítání na nájemce bytů (kromě tepla a vodného a stočného) upraveny obecným právním předpisem. V důsledku zrušení vyhlášky nelze nadále stanovit způsob rozpočítání cen služeb na vlastníky bytů v domě, ve kterém je alespoň jeden nepřevedený družstevní byt. Způsob stanovení cen služeb a jejich rozúčtování na jednotlivé družstevní byty je od 1. 1. 2011 v pravomoci příslušného orgánu družstva (není-li určeno přímo nájemními smlouvami). (Změny v daních a dalších předpisech v r. 2011. www.scmbd.cz)

4. 4. 3. 2 Nedostatečná podpora státu

Bytová družstva spravují z devadesáti procent panelové bytové domy. Problematika panelových domů a sídlišť je pro ně z tohoto důvodu stěžejní. V případě, že domy neprojdou rekonstrukcí, nesplňují již standardy moderního bydlení. V mnoha případech se jedná o budovy velmi náročné po stránce energetické, vyskytují se často poruchy nosných a nenosných konstrukcí a další a další havarijní situace. Například výtahy jsou na hraně životnosti. (Družstevní bydlení a využití programu Panel a Zelená úsporám při rekonstrukci bytových domů. www.mrs.cz)

Tabulka 3: Stav panelových domů – úroveň oprav budov pod správou SČMBD, které vlastní více jak 300 bytů k roku 2010

Počet domů v panelové technologii	Počet bytů v panelové technologii	V původním stavu	Po komplexní rekonstrukci	Pouze výměna oken	Pouze zateplení fasády
11 634	375 681	87 311	111 625	123 969	52 776
V procentech		23	30	33	14

Zdroj: http://www.mrs.cz/content/content_files/files/clanky/vystavba/Dru%C5%BEstevn%C3%AD%20bydlen%C3%AD%20a%20vyu%C5%BEit%C3%AD%20program%C5%AF%20PANEL%20a%20Zelen%C3%A1%20%C3%BAspor%C3%A1m%20p%C5%99i%20rekostrukci%20bytov%C3%BDch%20dom%C5%AF.pdf

V případě, že nebude docházet k renovaci bytových domů, budou chátrat, což by v nejkrajnějších případech mohlo vést až k velmi nákladně obtížné likvidaci staveb a úpravě zastavěného území. Društva, zejména ta menší nemají bez podpory státu dostatek finančních prostředků potřebných pro údržbu bytových fondů. Stát může poskytnout podporu jak přímou (dotace), tak nepřímou (daňové úlevy). Zanedbanost panelového bytového fondu můžeme odhadnout na cca 500 mld. Kč. Tuto částku můžeme snížit o cca o 100 mld., což je přibližná částka investována v posledním desetiletí do rekonstrukcí panelových domů a sídlišť.

Tabulka 4: Zanedbanost bytového fondu k 31. 12. 2010 (odhad)

Kritérium	Období	M.J.	Panelové bytové domy	Nepanelové bytové domy	Celkem bytové domy
Celkem bytový fond v bytových domech (více jak 3 b.j.)		b.j.	1 200 000	960 000	2 160 000
Komplexně opravené byty	1992-2010	b.j.	470 000	170 000	640 000
Byty zbývající k opravě	2011 - 2020	b.j.	730 000	790 000	1 520 000
Investice nutné k provedení oprava	2011 - 2020	tis. Kč	256 000 000	290 000 000	546 000 000

Zdroj: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

Zelená úsporám

Program Zelená úsporám, který byl spuštěn v roce 2009 a základní postupy poskytování podpory upravuje směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009. V očích veřejnosti je tento program vnímán pouze jako zateplování obvodových plášťů na panelových a rodinných domech. Ve skutečnosti však jde o komplexní program využívající obnovitelných zdrojů energie, ale také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách. Dotace poskytované programem Zelená úsporám jsou určeny také pro náhradu starých, neekologických a energeticky náročných otopných soustav za nové moderní plně ekologické způsoby vytápění, např. tepelná čerpadla, kotle na biomasu apod. Dotace navíc hradí nejen samotnou realizaci zateplení, ale také projektovou dokumentaci. Finanční prostředky na tento projekt byly Českou republikou získány prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů. Oprávněnými žadateli o podporu jsou vlastníci a stavebníci rodinných a bytových domů, kteří dům využívají k bydlení nebo k poskytování bydlení třetím osobám. Podle směrnice MŽP č. 7/2010 mohli požádat v programu Zelená úsporám i vlastníci budov veřejného sektoru (tj. např. škol, ústavů sociální péče, domovů důchodců apod.).

Podle mého názoru, největším problémem tohoto programu byly neustálé změny „za chodu“. V prvních fázích programu byla pravidla příliš přísná, panovaly proto obavy, že program bude naprostým fiaskem a že se do něj nikdo nepřihlásí. Po několika zmírněních podmínek, si lidé uvědomili výhody programu a začali podávat žádosti. Příval žádostí způsobil zahlcení legislativy posuzováním. Z tohoto důvodu byl program 29. října 2010 pozastaven a nebyla přijímány již žádné žádosti. To ztížilo situaci i např. představenstvům družstev. Někteří žadatelé měli již záměr schválený, ale nevěděli, zda dostanou částku, s kterou původně počítali nebo částku nesrovnatelně menší nebo jestli se žádost nepřehodnotí. Práce již probíhali, smlouvy byly uzavřeny a panovala nejistota. Prestiž družstva tak utrpěla, aniž by za to vlastně její jednatelé mohli.

Opětovné spuštění bylo slibováno k 1. únoru 2011, tomu se však nestalo. Vláda v čele s ministrem Tomášem Chalupou 20. 4. 2011 vniklou situaci projednala s tímto výsledkem: Hlavní a pozitivní informací je to, že budou uspokojeni všichni žadatelé s řádně vyplněnými žádostmi. Na všechny žádosti doposud schválené a žádosti před

schválením jsou finanční prostředky k dispozici a budou co nejdříve proplaceny. U žádostí, které jsou neúplné, budou žadatelé osloveni dopisem a vyzváni k doplnění. 29. 4. 2011 Rada Státního fondu životního prostředí ČR schválila další vlnu žádostí o dotace z programu Zelená úsporám. Na jednání Rady fondu bylo odsouhlaseno téměř 25 tisíc žádostí ve výši přesahující 7,2 mld. Kč. V průběhu dubna a května 2011 se pak podařilo uzavřít další 2 kontrakty na prodej emisních kreditů s japonskou firmou Mitsui. Za první dva roky programu Zelená úsporám byly vyplaceny dotace ve výši 2 mld. Kč, letos to bylo koncem května již 3,3 mld. Kč. V rámci Programu Zelená úsporám tak byla již 31 tisícům žadatelům proplacena částka v celkové výši přibližně 5,3 mld. Kč. Bytová družstva nutně potřebují renovaci, proto lze jen doufat, že program bude znova spuštěn. (Zelená úsporám, aktuality pro žadatele. www.zelenausporam.cz)

Panel a Nový Panel

Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů. Program na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií – PANEL (ve znění platném od 1. 5. 2004 upraveném dle nařízení vlády č. 152/2004 Sb.) je pod záštitou Státního fondu rozvoje bydlení. Dotace z programu Panel za svoji existence dokázal opravy panelových domů rozprout natolik, že bytová družstva, vlastníci domů a společenství se přestali obávat vzít si na opravu domu úvěr. Družstva již nemusela vyčkávat, kdy budou mít dostatek peněžních prostředků ve fondu oprav a při tom stále platit vysoké ceny za vytápění. Program Panel, nyní Nový Panel je nastaven tak, že pomáhá všem vlastníkům bytů bez rozdílu a doposud jich bylo díky tomuto programu opraveno více než 360 tisíc. Tento program je zcela závislý na státním rozpočtu. Stejně jako v roce minulém i v roce 2011 byl program ukončen dříve než ke konci roku. Stalo se tomu 27. 5. 2011, z důvodu vyčerpání finančních prostředků stanovených schváleným rozpočtem. (Program Nový Panel. www.sfrb.cz) Vezmeme-li v potaz dlouhodobé měřítko, úspora bude téměř nulová. Program Nový Panel je totiž dotací nepřímou a stát nevyplácí peníze ihned, nýbrž po celou dobu splácení úvěru, maximálně však po dobu 15 let. Nastavení programu navíc nabízí značné investice do stavebních prací a to znamená příjem státu na daních a odvodech za příslušný rok. Nový

Panel je také zdrojem pro několik tisíc pracovních míst v malých a středních stavebních firmách. Šetří se díky němu i na výdajích sociálně a ekonomicky slabých regionech, kde je panelových domů nejvíce. A samozřejmě má velký význam pro uživatele bytových domů, např. ve zvýšení komfortu bydlení, snížení nákladů na bydlení, prodloužení životnosti objektů, odstranění statických poruch a rizik apod. Zastavení dotací tak vede k znepokojení ze všech stran. Tento program je třeba chápat pro sektor bytových domů a tedy i družstevnictví jako zcela zásadní. Jeho význam tak zcela převyšuje program Zelená úsporám. (Czech Cooperator 2/2010, Vaníček)

Tabulka 5: Rekonstrukce bytů pomocí úrokové dotace v rámci programu PANEL

rok	počet	výše dotace v tis. Kč	podporovaný úvěr v tis.Kč	počet opravených
2005	197	221 719	876 797	9 032
2006	1 050	1 599 995	5 591 400	45 073
2007	2 566	4 299 981	12 506 976	100 140
2008	2 024	1 999 974	11 422 881	76 570
2009	2 203	2 653 385	13 064 550	82 403
2010	953	999 960	3 736 952	22 600
Celkem	8 993	9 121 629	30 398 054	335 818

Zdroj: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

4. 4. 3. 3 Soužití nájemníků

Vzájemná ohleduplnost, dodržování etických a společenských norem je základem spokojeného společného soužití nájemníků. Bohužel jak se mi potvrdilo dle rozhovorů s odborníky a i podle mých vlastních zkušeností se těchto pravidel mnozí nájemníci nedrží. Problematické je jak soužití družstevníků (nájemců) tak hlavně soužití družstevníků a vlastníků jednotek. Problémy jsou způsobeny především převodem bytů do osobního vlastnictví, podstatnou roli zde ale hrají i celospolečenské změny.

Jedním z problémů je odlišnost majetková a věková. Starší občané, žijící v družstevních bytech pamatují časy, kdy bytové domy tvořily opravdovou komunitu. Mladší generace členů družstva už se skoro vůbec nezajímá o jeho chod, či o chod bytového domu. Družstevní principy jsou tímto zcela potlačeny. Názornou ukázkou je většinou minimální účast na schůzích nájemců. Mladí lidé přehlížejí skutečnost, že nejsou pouze

nájemci bytů, ale i podílníky bytových družstev. Jsou tak důležitým kontrolním jednotkami vedení družstva, které hospodaří i s jejich majetkem. U občanů starší generace vyplouvá na povrch jiný problém. V dnešní době sociálních nejistot, prodlužování odchodu do důchodu se zdráhají oprav, které by zatížily jejich rodinný rozpočet. Mnozí z nich by si na opravy museli vzít dlouhodobé úvěry. Jejich finanční zázemí tak může být pro renovace nikdy i nepřekonatelným problémem. Zvyšování nájemného, které z renovací plyne, je pro ně prostě neúnosné. Záleží pak na ostatních členech družstva a na jejich schopnosti vyjednávat. Ocitáme se pak ale v bludném kruhu. Neochota investovat do oprav vede k snižování kvality bydlení, to vede některé z finančně lépe zabezpečených nájemníků k změně bydlení. Paradoxně tak dochází k tomu, že se stupňuje počet „chudších“ členů a celá situace se stupňuje a stává neúnosnou. Obdobným problémem jsou i neplatiči, kteří nepřispívají na společný chod domu. V dobách minulých tyto nesplacené závazky hradilo družstvo, dnes je však úhrada na společenství, přičemž společenství již má možnost tyto pohledávky vymáhat soudní cestou.

Při jednáních mezi zástupci družstev a společenství vlastníků jednotek, se zaměstnanci družstva je často diskutovanou otázkou, zda postupy při zajišťování jednotlivých úkonů při správě domů a jejich společných částí nejsou zcela zbytečně zatěžovány vysokou administrativou, někdy až byrokracií. Ta je odvozována od uplatňovaných jak vnitřních předpisů družstva, tak i obecně platných právních předpisů. Podle mého názoru pro společenství vlastníků jednotek, kdy správcem domu je družstvo, je právní subjektivita zbytečná. Nechala bych rozhodnutí na vlastnících, jestli společenství chtějí založit nebo ne. Tito vlastníci zůstávají členy družstva mnohdy jen kvůli pohodlí a neochotě k zodpovědnosti a spokojenosti s prací družstva. Jedním z největších problémů při komunikaci nastává obzvláště kvůli rekonstrukcím a větším opravám bytových domů. S tímto úkonem totiž musí souhlasit tři čtvrtiny vlastníků jednotek, tudíž mohou zcela zabránit stavebním pracím. Podle odborníků by pro každodenní chod družstva bylo lepším východiskem, aby v bytovém domě žili buď pouze nájemníci, nebo vlastníci jednotek.

5 Závěr

V 90. letech byla družstva přinucena přizpůsobit se tržní ekonomice. Transformace znamenala právní přizpůsobení a to přizpůsobení novému obchodnímu zákoníku. To však legislativním úpravám nebyl zdaleka konec. Následovalo mnoho novelizací, norem a úprav, které velmi výrazně intervenovaly do činnosti bytových družstev. Hlavním kamenem úrazu byla a je velmi nekvalitní úprava zákona o vlastnictví bytů. Důsledkem mnoha následných novel zákona a transformace byl vznik malých družstev, osobního vlastnictví bytů a s ním spojené společenství vlastníků jednotek. Dalším následkem bylo výrazné snížení majetku bytových družstev. To vše probíhalo v době převratných změn politických, hospodářských a v atmosféře plné očekávání. Bytové družstevnictví a družstva jako taková byla a do dnes i v mnoha případech jsou vnímána jako pozůstatek totalitní doby. Bytové družstevnictví proto pozvolna mizelo z bytové politiky státu. Stát začal preferovat osobní vlastnictví a s ním začaly převody bytových jednotek. Cílem této práce byla charakteristika legislativy družstev od jejich založení až po současnost a analýza aktuálního stavu.

Historický vývoj, výsledky transformace a nynější stav právních úprav byly pro práci důležité pro charakteristiku bytového družstevnictví a jeho postavení v současnosti. V současnosti tvoří byty pod správou bytových družstev cca 11 % z bytového fondu. Družstevní bydlení se ocitá mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Od těchto forem se diferencuje finanční náročností, právy a povinnostmi uživatelů, kvalitou bydlení, podporou státu a cílovou skupinou uživatelů. Současná legislativa však družstevní bydlení posouvá čím dál tím blíže k formě osobního vlastnictví.

Podle mého názoru z porovnání sektorů bydlení vyplývá, že největší výhodou družstevního bydlení je skutečnost, že s bytem lze prakticky disponovat stejně jako s bytem v osobním vlastnictví. Odlišná však je struktura nájemného. Bytová družstva mají nespornou výhodu v tom, že finanční prostředky za „nájemné“ jdou zpět do jejich bytového fondu. U jiných forem tomu tak není, peníze z nájemného, mohou být použity jinak. Další nespornou výhodou je skutečnost, že o správu bytového domu se stará bytové družstvo. Při prodeji pak není prodejce povinen platit daň z nemovitosti, převádí totiž pouze svá členská práva a povinnosti. Naopak hypoteční úvěry na převod

členských práva a povinností jsou méně výhodné. To vyplývá ze skutečnosti, že byt není vlastnictvím člena a nemůže jím tedy ručit. Družstevní byt také nelze pronajímat bez souhlasu členů družstva. Také nelze rozhodovat o větších opravách a rekonstrukcích bez souhlasu nadpoloviční většiny členů. V praxi tak může nastat situace, kdy je člen družstva nucen podřídit se většině a například investovat do zateplení.

Bytové družstevnictví v dnešní době čelí řadě problémů. Dle mého názoru jsou to tři hlavní problémové okruhy. Jako nejzávažnější problém vidím legislativu. Pro občany bez právního vzdělání je nesrozumitelná. Tuto situaci způsobuje fakt, že probíhají neustálé novelizace. Jak jsem již výše uvedla, například zákon o vlastnictví bytů byl již novelizován více jak desetkrát. Družstevník je navíc staven do role „pouhého“ nájemce bytu. Za nemalou vynaloženou částku na byt, tak právně není ani jeho vlastníkem. Vhodná by byla úprava družstevního vlastnictví bytu směrem k posílení vlastnického vztahu. Druhým nejzásadnějším problémem je regenerace a modernizace bytového fondu. V případě bytových družstev hlavně panelových sídlišť. Potřeba zahájení stavebních prací je nediskutovatelná. Zásadní roli zde ale hraje podpora státu. Program Panel, který byl velice úspěšný, byl postižen finanční krizí a v současnosti pod názvem Nový Panel získává ze státního rozpočtu čím dál tím méně finančních prostředků. Program Zelená úsporám spravovaný Ministerstvem životního prostředí byl navíc v říjnu 2010 zastaven. Dalším problémem je komunikace jak mezi družstevníky, tak mezi družstevníky a vlastníky bytových jednotek. Ta se stává čím dál tím složitější a to zejména díky majetkovým a generačním rozdílům a nezájmu o chod družstva.

Při plném uvědomění si vyjmenovaných problémů je více než obtížné odhadnout další perspektivu bytových družstev. Lze předpokládat úbytek bytů spadajících pod správu bytových družstev. Jednak z důvodu převodu těchto bytů do osobního vlastnictví, jednak minimální bytové výstavbě. Otázkou je směr dalšího vývoje tohoto sektoru. Zda sektor má budoucnost nebo postupně bude upadat, až dojde k úplnému zániku. Jednou z možností je, že bytové družstva budou fungovat pouze jako správci bytových fondů a budou postupně upadat a dojde k snižování jejich významu. Alternativním řešením je návrat ke kořenům družstevnictví, solidaritě a svépomoci. Poskytování bytů sociálně slabším uživatelům, např. studentům, seniorům, matkám samoživitelkám či invalidům.

V současné době by garantem těchto sociálních podpor měl být stát formou dotací či sociálních podpor, nebo daňového zvýhodnění zmíněných skupin. Domnívám se, že podíl družstevního bydlení bude klesat, ale jeho význam může pomalu narůstat v souvislosti s vrácením se k družstevním principům a to přeorientováním se na užší cílové skupiny.

Nejbližší budoucnost družstevního bydlení není zcela jasná. Důležitá je spolupráce sektoru veřejného a družstev. S odkazem na historii a zkušenosti nemůžeme očekávat, že by bytové družstevnictví mohlo nadále úspěšně fungovat bez podpory státu nebo bez jeho spolupráce. Pro zkvalitnění družstevního bydlení je zapotřebí stanovit přesná pravidla zakotvená v legislativě ČR. Je potřeba stanovit cíle bytové politiky v oblastech rekonstrukcí a oprav stávajícího bytového fondu a výstavbu nájemních bytů pro jednotlivé cílové skupiny. Vytvoření legislativního prostředí, které motivuje aktéry jak na straně poptávky (vstupování do družstev a získání družstevního bytu), tak na straně nabídky (stavební společnosti, neziskové organizace, obce).

6 Summary

This work is focused on historical development of housing co-operative legislation. The main aim of the work is to characterize the situation of this sector at present and to define its position in comparison with the ownership and rental housing sector with regard to legislative regulation and other aspects. Define prospects and possibilities of co-operative housing to solve housing policy of the Czech Republic in the future. In the theoretical part, there is outlined the history of housing since the early 20th century. Subsequently there is described the transformation law. The third point is a theoretical description of the characteristics of the legislation regulating the co-operative housing. In the practical part, there is first characterized the position of co-operative housing sector under the Housing Fund of the Czech Republic. The following part is the most comprehensive part of the work - comparison of co-operative housing ownership and rental form in terms of basic legislation, financial accessibility, user groups, quality of housing, rights and obligations of users and support state. The final chapter of this section is devoted to current problems of housing cooperatives in terms of legislation, lack of state support and co-existence of cooperators and cooperators and owners.

7 Seznam použité literatury

ČÁP, Jiří; KONÍŘ, Vladimír. *Družstva a jejich transformace: komentář zákonné úpravy*. Vyd. 1. Praha : SEVT, 1992. 267 s. ISBN 80-7049-028-4.

DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. Vyd. 3. Praha : C.H. Beck, 2006. 390 s. ISBN 80-7179-551-8.

ŘÍMALOVÁ, Olga; HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Družstva*. Vyd. 2. Praha : C.H. Beck, 2004. 494 s. ISBN 80-7179-812-6

TLAPÁK, František. *160 let družstevnictví v české republice*. Praha : ŠEL Praha, 2006. Současnost, s. 15-18. ISBN 80-239-7279-0.

VANÍČEK, Vít. Aktuální informace z činnosti členských svazů DA ČR : Programy podpory oprav bytových domů. *Czech Cooperator*. 2010, 2010, 2, s. 2-4. ISSN 1803-3423.

VÁVROVÁ, Vladimíra; SLABÝ, Jan. *160 let družstevnictví v české republice*. Praha : ŠEL Praha, 2006. Historie, s. 5-14. ISBN 80-239-7279-0

Zákon č. 40/1964Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

Analýza bytové výstavby v územích ČR v letech 1997 – 2009. [online] *Oficiální stránky Českého statistického úřadu*. [cit. 2011-08-31] Dostupné z WWW: [http://notes3.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/1400346CFB/\\$File/820911t.pdf](http://notes3.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/1400346CFB/$File/820911t.pdf). Vývoj bytového fondu. [online] *Oficiální stránky Českého statistického úřadu*. [cit. 2011-08-31] Dostupné na WWW: [http://www.scitani.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/57004FB3BB/\\$File/2.pdf](http://www.scitani.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/57004FB3BB/$File/2.pdf).

Bytová politika. [online] *Oficiální stránky Ministerstva pro místní rozvoj ČR*. [cit. 2011-08-31] Dostupné na WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>.

Koncepce bydlení ČR do roku 2020. [online] *Oficiální stránky Ministerstva pro místní rozvoj ČR*. [cit. 2011-08-31] Dostupné na WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>.

Nakladatelství Sagit, a.s. Sagit [online]. Ostrava : Sagit, 1996, 2011 [cit. 2011-08-31].

Zákony. Dostupné na WWW:

<<http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?sn=y&hledany=379%2F2009&zdroj=sb09379&cd=3&typ=r>>.

Podpora hypoték. [online] *Oficiální stránky Ministerstva pro místní rozvoj ČR*. [cit. 2011-08-31] Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek>>.

Program Nový Panel. [online] *Oficiální stránky Státního fondu rozvoje bydlení*. [cit. 2011-08-31]. Dostupné na WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-novy-panel>>.

Programy bydlení pro rok 2011. [online] *Oficiální stránky Ministerstva pro místní rozvoj ČR*. [cit. 2011-08-31] Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/getdoc/32973e5d-54f3-47be-981c-09d9a363600c/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2011>>.

Sborník Regenerace bytového fondu. [online] [cit. 2011-08-31] Dostupné na WWW: <http://www.mrs.cz/content/content_files/files/clanky-vystavba/Druzstevni%20bydleni%20a%20vyuziti%20programu%20PANEL%20a%20Zelená%20úsporám%20při%20rekostrukci%20bytových%20domů.pdf>.

Zelená úsporám, aktuality pro žadatele. [online] [cit. 2011-08-31]. Dostupné na WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/551/aktuality-pro-zadatele/>>.

Změny v daních a dalších předpisech v r. 2011. [online] *Oficiální stránky Svazu českých a moravských bytových družstev*. [cit. 2011-08-31] Dostupné na WWW: <<http://www.scmbd.cz/zmeny-v-danich-a-dalsich-predpisech-v-r-2011>>.

Zpravodaj SČMBD, 2008. [online] *Oficiální stránky Svazu českých a moravských bytových družstev*. [cit. 2011-08-31] Dostupné na WWW: <<http://www.scmbd.cz/napsali-a-rekli-o-nas>>.

8 Seznam grafů a tabulek

Graf 1: Počet dokončených bytů 1951-2009 v ČR podle investičních forem

Graf 2: Struktura bytového fondu ČR v roce 2010

Tabulka 1: Vybrané náklady na bydlení k prvnímu čtvrtletí roku 2011 podle právního důvodu užívání bytu

Tabulka 2: Vybrané údaje o bytech za 1. čtvrtletí 2011 podle právního důvodu užívání bytu

Tabulka 3: Stav panelových domů – úroveň oprav budov pod správou SČMBD, které vlastní více jak 300 bytů k roku 2010

Tabulka 4: Zanedbanost bytového fondu k 31. 12. 2010 (odhad)

Tabulka 5: Rekonstrukce bytů pomocí úrokové dotace v rámci programu PANEL