



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra regionálního managementu a práva

Bakalářská práce

Zákonná úprava bytových družstev

Vypracoval: Ondřej Vacek

Vedoucí práce: JUDr. Rudolf Hrubý

České Budějovice 2023

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta
Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Ondřej VACEK
Osobní číslo: E19448
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Řízení a ekonomika podniku
Téma práce: Zákonná úprava bytových družstev
Zadávající katedra: Katedra regionálního managementu a práva

Zásady pro vypracování

Cíl práce:

Cílem této bakalářské práce bude představení bytového družstva a jeho stanov. Autor porovná bytové družstvo s ostatními družstvy a dále popíše vývoj družstev a změny zákona v historii. Ve výzkumu se autor zaměří na stanovy různých bytových družstev a jejich porovnání.

Metodický postup:

1. Studium odborné literatury a příslušných právních předpisů
2. Analýza ve vybraných družstvech
3. Vyhodnocení
4. Závěr

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Literární rešerše
3. Cíl, hypotézy a metodika práce
4. Praktická část
5. Zhodnocení
6. Závěr
7. Summary
8. Seznam literatury
9. Přílohy

Rozsah pracovní zprávy: 40 – 50 stran

Rozsah grafických prací: dle potřeby

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

1. Česká družstevní asociace ČR. Družstevní asociace České republiky. Dostupné z <http://www.dacr.cz/>
2. Eliáš, K. (2012). Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. Ostrava: Sagit.
3. Pokorná, J. a kol. (2014). Obchodní společnosti a družstva. Praha: C. H. Beck.

4. Štenglová, I. a kol. (2013). Zákon o obchodních korporacích: komentář. Praha: C. H. Beck.
5. Novotný, M. (2016). Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář. Praha: C. H. Beck.
6. Články v odborných časopisech vztahující se k danému tématu.
7. Internetové zdroje vztahující se k danému tématu.

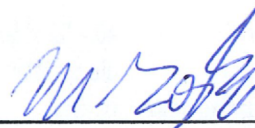
Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Rudolf Hrubý**
Katedra regionálního managementu a práva

Datum zadání bakalářské práce: **16. června 2023**
Termín odevzdání bakalářské práce: **31. července 2023**



doc. RNDr. Zuzana Dvořáková Lišková, Ph.D.
děkanka

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA**
Studentská 13 (26)
370 05 České Budějovice



doc. PhDr. Miloslav Lapka, CSc.
vedoucí katedry

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské/diplomové práce, a to – v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou – 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 Českých Budějovicích dne 20. 6. 2023

.....

Ondřej Vacek

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat svému vedoucímu práce JUDr. Rudolfu Hrubému, a to především za trpělivost a cenné rady, které mi poskytl při psaní této práce.

Obsah

1. Úvod	9
2. Literární rešerše	10
2.1 Historický vývoj družstev	10
2.1.1 Období 1848–1918	10
2.1.2 Období 1918–1945	11
2.1.3 Období 1945–1989	11
2.1.4 Období od roku 1990 do současnosti	12
2.2 Stanovy.....	13
2.2.1 Přijetí a změny stanov	13
2.2.2 Náležitosti stanov	14
2.3 Pojem družstvo.....	14
2.4 Družstevní hodnoty a principy	15
2.5 Druhy družstev a jejich organizace	15
2.6 Současná právní úprava družstev	16
2.6.1 Definice a typologie družstva	16
2.6.2 Otevřenost družstva	16
2.7 Družstevní podíl	17
2.7.1 Spoluvlastnictví družstevního podílu.....	17
2.7.2 Finanční asistence	17
2.8 Orgány družstva	18
2.8.1 Členská schůze.....	18
2.8.2 Svolávání členské schůze.....	20
2.8.3 Shromáždění delegátů.....	21
2.8.4 Představenstvo	21
2.8.5 Kontrolní komise	22
2.8.6 Orgány malého družstva	22
2.9 Družstvo sociální.....	22
2.9.1 Sociální bytové družstvo.....	23
2.9.2 Stanovy sociálního družstva	23
2.10 Bytové družstvo	24
2.10.1 Právní úprava bytových družstev.....	24

2.10.2	Specifika stanov bytových družstev	25
2.10.3	Členství v bytovém družstvu	25
2.10.4	Zánik členství v bytovém družstvu	26
2.10.5	Práva a povinnosti.....	26
2.10.6	Nájemné	26
2.10.7	Užití zisku	27
2.10.8	Podmínky převodu vlastnictví	27
2.10.9	Samospráva bytového družstva	28
2.11	Bytová krize a bytová družstva	28
2.11.1	Bytová krize	28
2.11.2	Příručka k nařízením EU a veřejné podpoře pro bydlení.....	28
2.11.3	Modely bytových družstev.....	29
2.11.4	Pokusy o řešení krize prostřednictvím podpory bytových družstev	30
2.11.5	Úbytek družstev	34
3.	Cíle a metodika	35
3.1	Cíl práce	35
3.2	Metodický postup.....	35
3.3	Výzkumné hypotézy.....	36
4.	Praktická část	37
4.1	Výsledky dotazníkového šetření	37
4.2	Vyhodnocení dotazníkového šetření – hypotézy	52
4.3	Vyhodnocení řízených rozhovorů – hypotézy	53
4.4	Vyhodnocení hypotéz.....	55
5.	Závěr.....	58
I.	Summary and keywords	60
II.	Seznam použitých zdrojů	61
III.	Seznam použitých zkratk.....	63
IV.	Seznam použitých grafů a tabulek.....	64
V.	Seznam příloh.....	66
VI.	Přílohy	67

1. Úvod

Bytová družstva jsou v České republice velmi rozšířenou formou spoluvlastnictví bytových jednotek. Jedním z klíčových dokumentů, podle kterého se řídí fungování bytového družstva, jsou jeho stanovy. Ty stanovují práva a povinnosti jednotlivých členů družstva, způsob volby orgánů družstva, hospodaření s majetkem družstva a mnoho dalších důležitých záležitostí. Téma stanov bytového družstva je tedy velmi aktuální a důležité pro všechny, kdo se s touto formou spoluvlastnictví setkávají a potřebují porozumět jeho fungování. Tato bakalářská práce si klade za cíl podrobně prozkoumat problematiku stanov bytového družstva, analyzovat stávající zákonnou úpravu v této oblasti a navrhnout možné změny, které by přispěly k efektivnějšímu řízení a fungování bytových družstev.

V literární části se tato práce zaměřuje na historii družstev a družstevních principů, z kterých i dnešní moderní družstva vycházejí. Definiuje jednotlivé orgány a možnosti jejich úprav v rámci stanov. Pokračuje rozdělením družstev podle českých zákonů a jejich specifik, z kterých poté přechází do detailnější analýzy specifik bytových družstev a jejich zvláštních zákonných úprav. Následně se zaměřuje na aktuální internetové publikace týkající se problémů dnešních družstev, bytové krize a možnosti řešení bytové krize pomocí bytových družstev ze strany státu a městských samospráv.

Praktická část je analytická, v první části prostřednictvím dotazníkového šetření analyzuje bytová družstva na území České republiky. Zjišťuje jejich velikost, jak pracují se stanovami a jejich možnostmi, případně zda využívají shromáždění delegátů nebo členské schůze a také počet členů v orgánech družstva – v kontrolní komisi a představenstvu a délku volebního období těchto orgánů. V druhé části se prostřednictvím rozhovorů věnuje jednotlivým družstvům a uvedenou problematiku a hypotézy řeší detailněji. Cílem je zjištění, zda se členská základna těchto družstev mění a jakým způsobem a zda tyto pohyby mění stanovy zkoumaných družstev.

2. Literární rešerše

2.1 Historický vývoj družstev

Za první družstvo v historii se považuje Rochdale Society of Equitable Pioneers, které bylo založeno dvaceti tkalcovskými dělníky 21. prosince 1844 v anglickém městečku Rochdale. Většina zásad, na nichž bylo založeno, se osvědčila nejen tomuto družstvu, ale stala se také základem pro formulování základních principů družstevnictví po celém světě.

Jen o 50 dnů později bylo založeno první družstvo na starém kontinentu. Stalo se tak v tehdejších Horních Uhrách, v obci Sobotiště (dnešní Slovensko, okres Senica). Šlo o svépomocný spořitelni a úvěrní spolek. Jeho zakladatelé, v jejichž čele stál místní učitel Samuel Jurkovič, jej nazvali Gazdovský spolok.

Na našem území se mezi první družstva řadí Ašská družstevní záložna (jako úvěrní družstvo) založená v roce 1848 a rok poté založený Potravní a úsporný spolek (jako družstvo konzumní) v Praze (Pokorná et al., 2014).

První bytové družstvo bylo v českých zemích založeno v roce 1903 pod názvem Společenstvo pro zřizování bytů (Lebl, n.d.).

2.1.1 Období 1848–1918

Výše uvedený Gazdovský spolok nepřežil nástup bachovského absolutismu. V tehdejší době byly podmínky pro vznik družstva velmi nepříznivé. Neexistovala totiž právní opora a zakládání družstev se opíralo o obecný zákoník občanský z roku 1811. Ten sice měl ustanovení o společnostech, ale počítal s pevně stanoveným a neměnným počtem společníků. Navíc jim nedovoloval vystupovat navenek jako jednotné firmě, tj. právnické osobě.

Tento neutěšený stav trval až do roku 1873, kdy vyšel zákon č. 70/1873 ř. z., o společenstvech výdělkových a hospodářských, ten byl poté ještě doplněn o nařízení č. 70/1873 ř. z., o zřízení a vedení společenstevního rejstříku. Družstva tak měla vlastní rejstřík. Tyto předpisy potvrdily odlišnost družstev od kapitálových společností, zároveň naplňovaly potřeby a vhodnost samostatné právní úpravy stojící mimo nevyhovující zákoník obchodní.

Zákon č. 70/1873 ř. z. tvořil právní prostředí pro družstva následujících osmdesát let a očividně tak činil velmi úspěšně vzhledem k dynamickému vývoji odvětví (Pokorná et al., 2014).

Zákon č. 70/1873 místo stanov zmiňuje „smlouvu společenskou“, která se ovšem dá považovat za první zákonnou úpravu stanov na našem území. Obligatorní náležitosti této smlouvy byly upraveny v § 5 a od dnešních náležitostí se příliš nelišily. (Zákon ze dne 9.4.1873 o společenstvech pro napomáhání živnostem a hospodářství, c1999-2023)

2.1.2 Období 1918–1945

Po vzniku ČSR se významné změny v právní úpravě družstev konaly až v podobě vládního nařízení č. 116/1935 Sb. z. a n., o úpravě některých poměrů družstev. Toto nařízení jako první reflektovalo dvojedinou funkci družstev, tedy nejen hospodářskou, ale i sociální.

Zajímavostí, je že bratři Josef Čapek a Karel Čapek postavili svůj dvojdům bratří Čapků jako členové stavebního družstva. Josef Čapek byl po určitou dobu předsedou tohoto družstva. Dr. Karel Čapek byl v letech 1924–1936 členem představenstva družstva Národního divadla (Černý, n.d.).

2.1.3 Období 1945–1989

Toto specifické období v rámci vývoje družstevnictví na našem území komentuje Družstevní asociace ČR takto:

„Poválečný politický vývoj a období totalitního režimu napsaly specifickou kapitolu historie českého družstevnictví. Družstva a jejich členové se s nadšením pustili do obnovy válkou zničeného hospodářství. Vývoj po roce 1948 a nástup totalitního režimu však razantně poznamenal další činnost družstevnictví. Nastalo uplatňování tvrdého centralismu, jehož důsledkem byl mimo jiné silný byrokratismus a nucené fúzování družstev do velkých až gigantických celků se značným odstupem od členské základny. Byla narušována a omezována družstevní demokracie i další specifické prvky družstevního hnutí. V rámci teorie o nižší formě družstevního vlastnictví byla družstva systematicky zbavována podnikatelské iniciativy, účelově zneužívána a postupně etatizována. Došlo k likvidaci celých sektorů družstevní činnosti. Navzdory nepříznivějším podmínkám, než měl státní a komunální sektor, se družstva

vyznačovala iniciativou, větší pružností a podnikavostí. Družstvům se podařilo vybudovat v zájmu svých členů solidně fungující síť výroby a služeb.“ (Historie českého družstevnictví, n.d.)

V roce 1959 byl přijat zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, který do právní úpravy a praxe uvedl nový typ stavebních družstev, a to stavební bytová družstva. Ta byla dvou typů – stavební bytová družstva pracovníků (zakládali je pracovníci velkých podniků, a proto se označovala jako podniková) a stavební bytová družstva občanů. Stát tímto vlastně přiznal, že není schopen zajistit bydlení pro svoje občany, proto bylo potřeba do bytové výstavby zapojit občany a jejich finanční zdroje (Pokorná et al., 2014).

Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích definitivně zrušil přechodí právní úpravu z 19. století. V tomto zákoně se již stanovy nazývají stanovami. Obligatorní náležitosti těchto stanov jsou téměř totožné s dnešní úpravou.

Následně stanovy upravoval zákon č. 109/1964 Sb., zde byl povinný bod ve stanovách „*bližší ustanovení o zrušování, jakož i slučování a rozdělování družstevní organizace*“, který se dříve a ani později v zákoně neobjevil. (John, 2012)

2.1.4 Období od roku 1990 do současnosti

Porevoluční vývoj Družstevní asociace ČR popisuje takto:

„Proces demokratizace po listopadu 1989 se promítl i do systému družstevnictví. Družstva za významné pomoci zahraničních družstevních organizací obhájila svoji existenci i legislativní uznání. Vývoj v posledním desetiletí 20. století jasně prokázal, že družstevnictví pomocí principů a hodnot, které uznává a používá, je schopno překonávat jak svoje vnitřní problémy, tak i vnější, mnohdy až likvidační tlaky.“ (Historie českého družstevnictví, n.d.)

Zásadním způsobem do fungování družstev zasáhl zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Jeho vydání předpovídal obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., který ve svém § 765 odst. 1 uložil všem družstvům vzniklým před jeho účinností přeměnit se na společnosti nebo družstva způsobem stanoveným zvláštním zákonem. A právě jím byl zmíněný transformační zákon. Procesem transformace musela projít všechna družstva do té doby vzniklá a existující. Pokud družstvo do roku od vydání tohoto transformačního zákona

nepodalo žádost u rejstříkového soudu a návrh na zápis transformovaného družstva do obchodního rejstříku, vstupovalo do likvidace na základě rozhodnutí soudu o jeho zrušení a vstupu do likvidace podle § 254 ObchZ (§ 12 zák. č. 42/1992 Sb.) (Pokorná et al., 2014).

V roce 2005 byl přijat zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů, který ale dosud není příliš využíván (Novotný et al., 2016).

2.2 Stanovy

Stanovy se tradičně považují za bazální a naprosto nezbytný dokument upravující poměry družstva, neboť je nelze ničím nahradit. Taková nezastupitelná úloha stanov je dána také tím, že obchodní zákoník při úpravě družstva volil mnoho dispozitivních ustanovení, od nichž je možno se odchylovat. Mohou tak upravovat i otázky zákonem neřešené, které ale pro družstvo mohou být velmi důležité. Často bývají označovány za „ústavu družstva“ upravující základní instituty družstva. Stanovy obvykle upravují vzájemná práva a povinnosti členů družstva vůči družstvu, organizační strukturu družstva, také práva a povinnosti členů orgánů družstva a právní postavení družstva. Souborně lze takto upravovanou problematiku označit jako náležitosti. Ty se dělí na obligatorní a fakultativní, tedy povinné a nepovinné (John, 2012).

2.2.1 Přijetí a změny stanov

Stanovy přijímá ustavující schůze, o jejich eventuálních změnách rozhoduje členská schůze. Zákon nestanoví obligatorně kvalifikovanou většinu pro přijetí usnesení o schválení stanov ani pro přijetí usnesení o změně stanov. I v tomto ohledu respektuje odlišné podmínky jednotlivých typů nebo i druhů družstev i jednotlivých družstev samotných a ponechává na nich, aby si pravidla pro rozhodování členské schůze určila sama úpravou ve stanovách; ty mohou pro rozhodnutí o změně stanov zavést vyšší než prostou většinu. Jak usnesení ustavující schůze o přijetí stanov, tak usnesení členské schůze o změně stanov se osvědčují veřejnou listinou (notářským zápisem) (Štengelová, 2017).

V § 637 v ZOK stojí: *„Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka (rozumí se pozvánka na členskou schůzi) v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.“*

2.2.2 Náležitosti stanov

Obligatoriční náležitosti, které musejí stanovy obsahovat, ustanovuje ZOK. Jsou to:

- Firma, sídlo a předmět podnikání nebo činnosti.
- Výše základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu.
- Způsob a lhůta splacení vkladů přistupujícím členem.
- Způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování.
- Počet členů představenstva a kontrolní komise a délka jejich funkčního období.
- Podmínky vzniku členství v družstvu.
- Práva a povinnosti člena družstva a samotného družstva.

Stanovy mohou obsahovat i další (fakultativní) náležitosti, a to jednak konkrétního zákonného zmocnění, jednak obecně v mezích zákona.

Některá zvláštní zákonná ustanovení např. pro bytová družstva v § 731 a pro sociální družstva v § 762 dále určují, kdy musejí stanovy obsahovat i další ustanovení; to však nebudou obligatoriční náležitosti vždy, nýbrž pouze při splnění určitých výchozích podmínek (popřípadě pro daný konkrétní druh družstva) (Štengelová, 2017).

2.3 Pojem družstvo

V základní rovině je právnickou osobou podle § 118 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Další definici družstva lze nalézt v zákoně o obchodních korporacích, ten družstvo definuje v § 552 takto:

„(1) Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.

(2) Družstvo má nejméně 2 členy.

(3) Firma obsahuje označení „družstvo“.“

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zařazuje družstva mezi obchodní korporace. Z toho lze vyvodit, že tento zákon považuje družstva spíše za obchodní, tedy podnikatelské subjekty, než za subjekty s dvojedinou funkcí – funkcí hospodářskou (podnikatelskou) a funkcí sociální. Právě spojení těchto dvou funkcí ale bylo hnacím motorem pro založení prvních družstev. Takto jsou a byla družstva chápána mezi svými

členy bez ohledu na aktuální právní úpravu. Obě funkce se projevují v každém družstvu, byť může být jedna dominována tou druhou (Pokorná et al., 2014).

Toto tvrzení lze považovat za chybné, poněvadž v zákoně doslovně stojí: „*Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.*“ (Štenglová et al., 2017)

Štenglová o charakterizaci družstva v tomto zákonu říká: „*Zákon tím, že družstvo charakterizuje jako společenství založené (primárně) za účelem vzájemné podpory, oproti úpravě v obchodním zákoníku více zdůrazňuje sociální zacílení (sociální funkci) družstva, která je (a vždy byla) nejvýznamnějším rysem družstva jako specifické právnické osoby. I když družstvo není typickým podnikatelským subjektem, zákon dále připouští, aby bylo založeno i za účelem podnikání.*“ (Štengelová et al., 2017)

2.4 Družstevní hodnoty a principy

Družstva jsou založena na hodnotách svépomoci, vlastní odpovědnosti, demokracie, rovnosti, spravedlnosti a solidarity. V tradici zakladatelů spolupracovníci věří v etické hodnoty čestnosti, otevřenosti, společenské odpovědnosti a péče o druhé (Přikryl, 2017).

Jako základních sedm principů se uvádí:

1. Dobrovolné a otevřené členství v družstvu.
2. Demokratická kontrola vykonávaná členy družstva.
3. Ekonomická spoluúčast členů.
4. Autonomie a nezávislost.
5. Výchova, vzdělávání a informovanost členů a veřejnosti.
6. Spolupráce mezi družstvy.
7. Spoluzodpovědnost družstev za společnost/zájem o komunitu.

2.5 Druhy družstev a jejich organizace

Druhy družstev lze dělit podle jejich předmětu činnosti, ve všeobecnosti je to tedy pět druhů, a to zemědělská, výrobní, bytová, spotřební a peněžní družstva. Těchto pět předmětů činnosti se zároveň odráží na existenci družstevních organizací.

- Zemědělská družstva sdružuje Zemědělský svaz České republiky, ten ovšem sdružuje i řadu nedružstevních podniků.

- Výrobní družstva sdružuje Svaz českých a moravských výrobních družstev.
- Bytová družstva sdružuje Svaz českých a moravských bytových družstev.
- Spotřební družstva sdružuje Svaz českých a moravských spotřebních družstev.
- Peněžní družstva sdružují Asociace družstevních záložen a Asociace úvěrových institucí.

Ani jedna z těchto asociací ovšem není členem Družstevní asociace ČR.

2.6 Současná právní úprava družstev

2.6.1 Definice a typologie družstva

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zařazuje družstva mezi obchodní korporace.

Zákon č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech a některých opatřeních s tím souvisejících a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, pak obsahuje speciální právní úpravu této skupiny družstev.

Družstev se také týká např. ustanovení občanského zákoníku o právních subjektech, resp. právnických osobách (§ 118 až § 209 OZ), a zvláště pak obecná ustanovení o korporacích (§ 210 až § 213 OZ) a případně i o spolcích – tato ustanovení se uplatní jen v případě, že tak výslovně stanoví zákon o korporacích (§ 3 ZOK) (Pokorná et al., 2014).

2.6.2 Otevřenost družstva

Odlišnost od obchodních společností je u družstva v tom, že počet jeho členů není uzavřen. To znamená, že během jeho trvání do něj mohou vstupovat další členové nebo jeho členové z něho odcházet, aniž by kvůli tomu musely být měněny stanovy družstva nebo zápis družstva v obchodním rejstříku. Otevřenost družstva lze chápat také tak, že o přijetí dalších členů nerozhodují všichni stávající členové družstva. Pokud je zachován minimální počet členů, nemá přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů žádný vliv na trvání družstva (Štengelová, 2017).

2.7 Družstevní podíl

Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Na rozdíl od ostatních kapitálových obchodních korporací může mít každý člen pouze jeden družstevní podíl. Nabude-li člen další družstevní podíl (např. děděním), jeho družstevní podíly splývají v jediný (Černá, Štenglová, & Pelikánová, 2021).

2.7.1 Spoluvlastnictví družstevního podílu

Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví více osob, jeho spoluvlastníci jsou společnými členy družstva. Stanovy mohou spoluvlastnictví družstevního podílu vyloučit. Družstevní podíl ve spoluvlastnictví spravuje ve vztahu k družstvu správce, kterého ustaví spoluvlastníci dohodou; může jím být i jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky manželé, může podíl spravovat kterýkoli z nich, aniž by o tom museli uzavírat dohodu (Černá, Štenglová, & Pelikánová, 2021).

2.7.2 Finanční asistence

Za finanční asistenci považuje zákon o obchodních korporacích poskytnutí zálohy, zápůjčky nebo úvěru družstvem za účelem získání družstevního podílu. Finanční asistencí je i poskytnutí zajištění družstvem pro tento účel. Poskytnutí finanční asistence zákon nezakazuje, stanovuje však řadu podmínek. Neurčí-li stanovy další podmínky, může družstvo poskytnout finanční asistenci, jen je-li:

- a) poskytnuta za spravedlivých podmínek,
- b) představenstvo vypracuje písemnou zprávu, ve které poskytnutí finanční asistence věcně odůvodní včetně uvedení výhod a rizik z toho pro družstvo plynoucích, uvede podmínky, za jakých bude finanční asistence poskytnuta, a odůvodní, proč není poskytnutí finanční asistence v konfliktu se zájmem družstva, a
- c) družstvo si jejím poskytnutím nepřivodí úpadek (Černá, Štenglová, & Pelikánová, 2021).

2.8 Orgány družstva

Obligatorními orgány jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Všechny ostatní orgány nechává zákon na stanovách jednotlivých družstev. Členem orgánu může být pouze člen družstva.

2.8.1 Členská schůze

ZOK upravuje členskou schůze v § 635. Je to nejvyšší orgán družstva. Zákon o obchodních korporacích vymezuje okruh osob, které mají právo se jednání členské schůze účastnit jakožto nejvyššího orgánu družstva. Právo účastnit se členské schůze mají všichni členové družstva, likvidátor družstva (nemusí být jeho členem) a osoby, jimž toto právo přiznají jiné právní předpisy (ZOK).

Do působnosti členské schůze patří rozhodování o nejdůležitějších záležitostech družstva. Zákon vymezuje obecně působnost členské schůze tak, že zejména:

- a) rozhoduje o změnách stanov,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
- c) určuje výši odměny členů orgánů družstva, které je oprávněna volit a odvolávat,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- l) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- m) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- n) rozhoduje o přeměně družstva,
- o) schvaluje smlouvu o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž zakládá právo na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích družstva,
- p) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčí-li stanovy, že ji členská schůze neschvaluje,
- q) rozhoduje o zrušení družstva likvidací,
- r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- s) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku (Černá, Štenglová, & Pelikánová, 2021).

Aby byla členská schůze usnášeníschopná, je potřeba splnit dvě kritéria. Základní kvorum tvoří většina členů (alespoň 51 % členů) disponující většinou hlasů (alespoň 51 % hlasů). Vzhledem k tomu, že v družstvech mohou stanovy členům přiznat i více hlasů než jeden, počítá se jak základní kvorum podle hlav, tak podle počtu hlasů (Štenglová et al., 2017).

2.8.2 Svolávání členské schůze

ZOK upravuje svolávání členské schůze v § 636. Svolavatel nejméně 15 dnů předem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze (ZOK).

Odst. 2 § 636 uvádí, které náležitosti musí pozvánka na členskou schůzi obsahovat, jsou to:

- *„Firma a sídlo družstva,*
- *místo a doba zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,*
- *označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,*
- *program členské schůze a*
- *místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.“*

Členskou schůzi může svolat pouze osoba nebo orgán družstva, které k tomu zákon opravňuje. Členskou schůzi svolává zásadně představenstvo. Koná se v intervalech určených stanovami, nejméně však jednou za účetní období; stanovy mohou určit i vyšší frekvenci (Štenglová et al., 2017).

ZOK také uvádí, že členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději 6 měsíců po skončení řádného účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Tudíž pokud se předpokládá, že ve většině družstev se účetní období shoduje s kalendářním rokem, bude se členská schůze, která projednává účetní závěrku, zpravidla konat před 30. červnem následujícího roku.

V ZOK v § 639 se o povinném svolávání členské schůze píše:

„Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.

Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat.

Představenstvo svolá členskou schůzi, pokud se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, neurčí-li stanovy nižší počet oprávněných členů nebo nižší počet potřebných hlasů anebo počet oprávněných členů i potřebných hlasů.“

Členskou schůzi může svolat i jeden člen představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, pokud je to v důležitém zájmu družstva, a jestliže ji mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla (ZOK).

2.8.3 Shromáždění delegátů

V případě velkých družstev s velkou členskou základnou není dost dobře možné svolávat usnášeníschopnou členskou schůzi. Proto mohou stanovy družstva určit, že působnost členské schůze plní shromáždění delegátů. Členové pak vykonávají svá práva prostřednictvím delegátů. Jestliže stanovy nevymezí působnost delegátů, platí, že shromáždění delegátů vykonává působnost členské schůze v plném rozsahu a členská schůze se nesvolává (Štenglová et al., 2017).

Zřídí-li stanovy shromáždění delegátů, musí též určit pravidla pro vytváření volebních obvodů delegátů, na jejichž základě představenstvo vytváří, popř. zrušuje jednotlivé volební obvody. Každý člen družstva musí být zařazen do některého z volebních obvodů a žádný člen nemůže být zařazen do více volebních obvodů (Černá, Štenglová, & Pelikánová, 2021).

2.8.4 Představenstvo

Představenstvo je kolektivní statutární orgán. Je to orgán obligatorní. Jako takové je navenek oprávněno jednat s třetími osobami ve jménu družstva.

Náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva. Člen představenstva může zastupovat družstvo ve všech záležitostech (§ 164 odst. 1 OZ).

Za družstvo jedná představenstvo způsobem, který určí stanovy a který se zapisuje do obchodního rejstříku (Štenglová et al., 2017).

Zákaz konkurence

Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Stanovy nebo usnesení mohou určit další omezení (ZOK).

2.8.5 Kontrolní komise

Je posledním obligatorním orgánem ze tří. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva (ZOK).

Kontrolní komise má podle ZOK tři členy, pokud stanovy neurčí vyšší počet. Komise volí svého předsedu a popřípadě i jednoho nebo více místopředsedů, ledaže stanovy určí, že jsou voleni členskou schůzí. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, pokud stanovy neurčí vyšší počet potřebných hlasů.

ZOK neupravuje parametry usnášeníschopnosti kontrolní komise, uplatní se proto § 156 odst. 1 věty druhé OZ. Proto, aby komise byla usnášeníschopná, je nezbytné, aby na jejím zasedání byla přítomna alespoň nadpoloviční většina jejích členů (Štenglová et al., 2017).

2.8.6 Orgány malého družstva

Tzv. malým družstvem je družstvo mající méně než 50 členů, ve kterém se podle stanov nezřizuje představenstvo, jehož působnost přechází na předsedu družstva, ani kontrolní komise, jejíž působnost přechází na členskou schůzi. Zákon ovšem nebrání tomu, aby i malé družstvo mělo standardní organizační strukturu (ZOK).

2.9 Družstvo sociální

ZOK upravuje sociální v družstvo v § 758 takto: *„Sociálním družstvem je družstvo, které soustavně vyvíjí obecně prospěšné činnosti směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní a sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních*

zdrojů podle místa sídla a působnosti sociálního družstva, zejména v oblasti vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje.“

Sociální družstvo je koncipováno jako podnikatel, který může podnikat pouze určitým způsobem a jehož zisk bude ve své většině určen pouze k výkonu obecně prospěšné činnosti konané ve prospěch členů a třetích osob. Z tohoto důvodu se nemůže sociální družstvo přeměnit na jiný druh družstva (Štenglová et al., 2017).

Členem sociálního družstva může být pouze osoba fyzická, a to za předpokladu, že:

- a) vykonává pro sociální družstvo práci na základě pracovního poměru,
- b) vykonává pro družstvo sociální práci bez nároku na odměnu mimo rámec pracovního poměru na základě dobrovolnosti,
- c) jsou jí poskytovány služby v rámci obecně prospěšné činnosti sociálního družstva. Jinými slovy řečeno osoba znevýhodněná (Pokorná et al., 2014).

2.9.1 Sociální bytové družstvo

Pokud sociální družstvo vyvíjí obecně prospěšné činnosti pro znevýhodněné osoby pouze uspokojováním jejich bytových potřeb, musí být tyto osoby současně jeho členy (ZOK). Štenglová o sociálních bytových družstvech píše: *„Je otázkou, zda se členové sociálního družstva musí na pořízení družstevních bytů podílet dalším členským vkladem. Povaha sociálního družstva a jeho členská základna podle našeho názoru odůvodňují výjimku z tohoto pravidla; jinak řečeno, je-li účelem sociálního družstva podpora sociální soudržnosti za účelem sociální integrace znevýhodněných osob, není nezbytně třeba, aby se členové sociálního družstva finančně podíleli na pořízení družstevních bytů.“* (Štenglová et al., 2017)

2.9.2 Stanovy sociálního družstva

Stanovy sociálního družstva musejí obsahovat všechny obligatorní náležitosti vypočtené v § 553. Kromě nich však musejí obsahovat také speciální náležitosti uvedené v § 762:

- a) cíle a podmínky činnosti sociálního družstva v souladu s jeho sociálně začleňovací funkcí a podporou místního rozvoje,
- b) podrobnější podmínky nakládání se ziskem v souladu s účelem činnosti sociálního družstva (Černá, Štenglová, & Pelikánová, 2021).

2.10 Bytové družstvo

V ZOK stojí:

- 1) Bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- 2) Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- 3) Bytové družstvo může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavců 1 a 2 pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory (zejména) svých členů. Jde o specifickou formu obchodní korporace s osobním (uspokojení bytové potřeby) i kapitálovým (podílení se na zajištění bydlení členským vkladem) prvkem (Štenglová et al., 2017).

Postavení bytového družstva je rozporné. I když je – jako každé družstvo – ze zákona podnikatelem, hlavním předmětem jeho činnosti není podnikání, ale zajišťování bytových potřeb členů, resp. obecně vzato provoz nemovitostí družstva, tedy činnost zcela nepodnikatelská.

Družstvo může vykonávat vedlejší doplňkové podnikatelské činnosti, ale ne všechny, ke kterým by se případně rozhodlo, jen ty, které mu zákon vykonávat umožňuje. To proto, aby bylo omezeno riziko některých potenciálně rizikových operací. Tyto činnosti specifikují odstavce 2 a 3 § 727 (Novotný et al., 2016).

2.10.1 Právní úprava bytových družstev

Právní úpravu bytových družstev řeší celá řada dokumentů. Některá specifika bytových družstev jsou řešena v ZOK. Obligatorní náležitosti stanov a ustanovení týkající se nájmu jsou řešena v OZ. Dále je upravuje:

- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
- Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

- Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů).

2.10.2 Specifika stanov bytových družstev

Pro bytová družstva platí všechna ustanovení stejně jako pro družstva obecně. Některé otázky ovšem řeší ZOK pro bytová družstva odlišně.

Hned prvním takovým ustanovením je § 731, který výčet náležitostí, které musejí stanovy družstev obsahovat, doplňuje pro bytová družstva navíc oproti družstvům ostatním o:

- podmínky, za nichž členovi vznikne právo (nárok) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
- podrobnější úpravu práv a povinností člena spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a úpravu práv a povinností spojených s užíváním bytu. V této souvislosti je třeba zdůraznit dovětek, který zákon v tomto druhém případě dodává, a to, že totiž všechna tato práva a povinnosti se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu (Pokorná et al., 2014).

2.10.3 Členství v bytovém družstvu

Povaha bytového družstva je specifická, což má vliv i na podmínky vzniku členství v bytovém družstvu. Bytové družstvo vzniká za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů. To prakticky znamená, že bytové družstvo v zásadě musí mít k dispozici (zpravidla vlastnický, ale zřejmě nejsou vyloučeny i jiné možnosti) nemovitou věc (dům) s byty, kterou následně poskytne do užívání svým členům. Pravidlo stanov o tom, že člen družstva s družstvem sjedná povinnost závazku k dalšímu členskému vkladu, bude tedy zpravidla nutnou podmínkou existence bytového družstva jako takového (Novotný et al., 2016).

Další členské vklady členů v průběhu fungování bytového družstva jsou pravidelným a nutným zdrojem financování činnosti samotného družstva.

Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů; to neplatí v bytovém družstvu, kde vzniká – je-li družstevní podíl součástí společného jmění

manželů – společné členství manželů v družstvu (Černá, Štenglová, & Pelikánová, 2021).

2.10.4 Zánik členství v bytovém družstvu

Obecná úprava vyloučení člena z družstva je obsažena v §§ 614–622 ZOK. Podle této úpravy může být člen vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. Následně se vyloučení z členství v bytovém družstvu věnuje § 734, znění je v souladu s obecným ustanovením a lze ho vyložit téměř stejně jako znění obecné (Novotný et al., 2016).

2.10.5 Práva a povinnosti

Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle tohoto zákona a stanov, a na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu podle § 744 (ZOK).

Družstvo má povinnost uzavřít s členem, který splňuje všechny podmínky stanovené zákonem a stanovami pro členství v bytovém družstvu a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů ode dne doručení kolaudačního rozhodnutí o souhlasu s užíváním stavby, v níž se družstevní byt nachází, bytovému družstvu (ZOK).

2.10.6 Nájemné

Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (ZOK).

Pro stanovení výše nájemného nelze užít úpravu občanského zákoníku, kde se v zásadě pracuje s obvyklou výší nájemného, která pojmově obsahuje zisk, u družstevního bytu rozhodují náklady skutečné. Rozsah nákladů je dán jejich účelností, ustanovení se přitom zmiňuje o tom, že se musí jednat o náklady vzniklé při správě družstevních

bytů. Zmínku o vzniku při správě je třeba chápat širěji a nevylučovat i náklady na pořízení bytu, pokud nebyly do vzniku nájmu družstvem ještě uhrazeny (typicky investiční úvěr). I náklady na splácení investičního úvěru je třeba hradit v rámci správy družstevního bytu jako účelné. Tyto náklady přitom mohou, ale nemusejí být také hrazeny formou členského vkladu, záleží na dohodě mezi družstvem a členem (Novotný et al., 2016).

Společný nájem manželů

Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů (ZOK).

2.10.7 Užití zisku

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva (ZOK).

Hospodaření bytového družstva je primárně založeno na tom, že není vytvářen zisk. To znamená, že nájemné družstevních bytů, případně další příspěvky jsou stanoveny tak, aby pokrývaly krátkodobé a dlouhodobé náklady na provoz, údržbu a opravy domů s družstevními byty. Není samozřejmě vyloučeno, že bytové družstvo vygeneruje zisk (Novotný et al., 2016).

2.10.8 Podmínky převodu vlastnictví

Podle ZOK nesmí bytové družstvo převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavenými a s nimi věcně souvisejícími, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Toto neplatí, pokud se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci (ZOK).

2.10.9 Samospráva bytového družstva

Jde o organizační jednotku bytového družstva, ve které se organizují členové bytového družstva zejména za účelem efektivního výkonu svých členských práv a povinností.

Samospráva je v bytových družstvech, která mají více bytových domů, tradičním prvkem. Konkrétní náležitosti samospráv upravují stanovy. Předně jde o okruh působnosti samospráv, zde bude nejčastěji zřejmě připadat v úvahu samospráva jako volební obvod v rámci jednoho nebo více bytových domů se všemi s tím spojenými aspekty (Novotný et al., 2016).

2.11 Bytová krize a bytová družstva

2.11.1 Bytová krize

Podle mnoha ekonomů se na bytový trh řady zemí propisuje vliv takových faktorů, jakou jsou rekordně nízké úrokové sazby, růst populace, nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou a samozřejmě nedostatečná výstavba cenově dostupného bydlení. Stále více se také upozorňuje na to, že vskutku celosvětový růst cen rezidencí (a tedy snižování dostupnosti bydlení) má na svědomí i zvýšení úspor střední třídy během pandemie.

Hluboká bytová krize – Češi mají v EU k vlastnímu bytu nejdále, potřebují na jeho koupi smutně rekordních 12 ročních průměrných příjmů. (Jak na bytovou krizi, 2021)

2.11.2 Příručka k nařízením EU a veřejné podpoře pro bydlení

V rámci EU funguje **The Urban Agenda for the EU**, která se zabývá podporou rozvoje měst a zlepšení kvality života ve městech. Česká republika není v této agendě jako člen, ale jako pouhý pozorovatel. V roce 2017 vydala Příručku k nařízením EU a veřejné podpoře bydlení, kde v bodě M stojí doporučení: *“Podpora vytváření a zvyšování kapacit institucí a organizací, které přispějí k sociálnímu a dostupnému bydlení, jako jsou neziskoví investoři, komunitní pozemkové fondy, bytová družstva a veřejné společnosti.”* (Guidance Paper on EU regulation & public support for housing, 2017)

2.11.3 Modely bytových družstev

V principu má družstevní bydlení tři hlavní typy.

2.11.3.1 Baugruppe

Skupina lidí – typicky několik přátel s rodinami – se dohodne, že chtějí společně bydlet. Založí malé družstvo, vyberou místo a projekt a dům, někdy i svépomocí, postaví. Domy, které díky těmto minidružstvům vznikají, jsou někdy svérázné – mají třeba společnou kuchyň, obývací prostor nebo aspoň zahradu.

Úsilí baugruppe může někdy vyústit ve fotogenickou komunitní budovu nejrůznějších alternativních životních stylů, ale většinu ji zvenčí nerozeznáte od běžné bytovky. Tento typ družstevnictví u nás ale v podstatě téměř neexistuje. Předpokladem pro jeho úspěch je rychlý proces přípravy a povolování stavby. A s tím jsme, jak je známo, dost na štíru. (Družstevní bydlení bytovou krizi nevyřeší, 2021)

2.11.3.2 Klasické bytové družstvo

Druhý a nejčastější typ je klasické bytové družstvo. Jeho členové se předem většinou neznají a můžou jich být klidně tisíce. Družstvo může být malé a vzniknout kvůli stavbě a správě jedné budovy nebo větší, které domů spravuje víc. Domy se podobají většinové výstavbě, už jen proto, že by se velký počet členů jinak nemusel na vzhledu budov dohodnout. (Družstevní bydlení bytovou krizi nevyřeší, 2021)

2.11.3.3 Developerské bytové družstvo

Ani velké družstvo nemusí mít zkušenosti a trpělivost s přípravou stavby, zvláště za složitějších okolností, pokud je třeba nutná změna územního plánu. Proto je tu třetí typ družstevnictví: dům postaví developer a po dokončení stavbu převede na družstvo. Tento typ zkouší ve větších českých městech několik společností.

Například developer Finep nabízí ve svých pražských projektech některé domy v družstevním vlastnictví zhruba o deset procent levněji než ostatní byty. Tyto byty sice ukazují, že marže developerů není hlavním důvodem bytové krize, ale zjevně budou jen velmi občasným doplňkem většinové výstavby.

(Družstevní bydlení bytovou krizi nevyřeší, 2021)

2.11.4 Pokusy o řešení krize prostřednictvím podpory bytových družstev

2.11.4.1 Praha

"Ani střední příjmové skupiny už v Praze na bydlení nedosáhnou... Přitom ve světě stát i obce pomáhají nejen těm nejchudším, ale i lidem ze střední vrstvy pořádit si bydlení, protože bydlení je ve všech velkých městech velmi drahé, a u nás to platí dvojnásob. Náš projekt umožňuje rozložit náklady na pořízení bydlení na velmi dlouhou dobu, a dát tak šanci získat byt i lidem nebo rodinám, které podmínky pro udělení hypotéky nesplňují," upřesnila radní Hana Kordová Marvanová

Praha je v České republice v ceně nemovitostí nejdražším městem. Na druhém místě je Brno. Už v polovině loňského roku přesáhla mediánová úroveň ceny bytu v Praze magickou hranici 100 000 Kč za metr čtvereční. Zvyšují se i náklady na bydlení, které u mnohých, zejména mladých domácností, vysoko přesahují únosnou hranici, tedy 30 % celkových čistých příjmů domácnosti. A tento trend ještě nějakou dobu bude pokračovat, protože podle údajů Českého statistického úřadu se v letech 2016–2019 do Prahy přistěhovalo přes 30 000 lidí, naproti tomu byla zahájena výstavba pouhých zhruba 11 000 bytů.

Družstvo nebude muset kupovat pozemky určené pro výstavbu, ale město je pronajme družstvům s právem stavby až na 99 let. Družstevníci za to budou prostřednictvím družstva ročně odvádět městu příspěvek do Fondu rozvoje dostupného bydlení. Po splacení úvěru si družstvo bude moci pozemek od města odkoupit za předem stanovených podmínek. A také podmínky pro členy družstev budou v podstatě stejné, jako v běžných bytových družstvech. Po splacení anuity jim bude umožněno získat byt do vlastnictví.

Ekonomické a právní podmínky tohoto modelu bydlení však mají své omezení. Budou jen pro rezidenční bydlení. Nebude možné byt koupit jako investiční a využívat jej na pronájem.

Město Praha však neztratí, naopak. V každém družstvu, kterému poskytne za těchto podmínek pozemek, se zároveň stane členem družstva a získá dispoziční právo k jedné třetině bytů. Své byty pak bude moci pronajímat občanům, kteří jsou například pro

město nepostradatelní, pracují v důležitých profesích a požádají si o městský byt. (Družstevní bydlení v Praze s podporou magistrátu, 2022)

2.11.4.2 Brno

Město Brno spolu se dvěma společnostmi vlastněnými městem založí družstvo, do kterého město vloží pozemky a projekt výstavby. Poté si družstvo vezme úvěr u banky, vybere zhotovitele a nechá postavit bytové domy. Po kolaudaci budov budou do družstva vstupovat další členové – fyzické osoby – družstevníci, kteří budou byty užívat a platit nájemné, z něhož bude družstvo splácet úvěr. Po splacení úvěru se počítá s tím, že byty budou převedeny do vlastnictví družstevníků. První družstva budou založena v první polovině roku 2022.

Na konci roku 2018 proběhlo první kolo přihlášek, ze kterého nyní město eviduje 502 žádostí. Další kolo pro podávání přihlášek bude vyhlášeno po vydání územního povolení pro výstavbu. Magistrát však reagoval na stávající tragickou situaci na volném trhu s byty, kdy na byt mají problém dosáhnout i průměrně vydělávající lidé středního věku, a upravil některá kritéria pro podání přihlášek. Především zvýšil věkovou hranici z původních 36 let na 45 let a zpřesnil příjmové limity žadatelů.

Nyní je třeba, aby průměrný čistý měsíční příjem žadatelů za posledních 12 měsíců nebyl u bytu do 40 m² nižší než 35 000 Kč a vyšší než 50 000 Kč, u bytu 40-50 m² nižší než 40 000 a vyšší než 60 000 Kč, u bytu 50-70 m² nižší než 50 000 Kč a vyšší než 70 000 Kč, u bytu 70-85 m² nižší než 60 000 a vyšší než 80 000 Kč a u bytu 85-100 m² nižší než 70 000 a vyšší než 85 000. Žádný z žadatelů nesmí vlastnit či spoluvlastnit jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení a nesmí být členem bytového družstva, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu. (Město Brno aktualizovalo podmínky pro zájemce o družstevní byty, 2022)

V Brně probíhají i protichůdné operace na bytovém trhu.

Brno bezplatně převede lidem družstevní byty, které byly vybudovány před více než dvaceti lety za podpory státu. Týká se to asi pěti tisíc Brňanů. Lidé ve svých nájmech podle původní smlouvy už tehdejší hodnotu bytu zaplatili. Kvůli nezveřejnění smluv

před stavbou však nyní hrozily komplikace. Lidé až dodnes nevěděli, zda na byt nebudou muset doplatit peníze až do výše současné tržní ceny.

Celý problém tkví právě v tomto závazku, který byl součástí tehdejších smluv. Město si totiž nechalo zpracovat právní analýzu, která přišla s tím, že smlouvy jsou neplatné. A to „pouze“ kvůli tomu, že před dvaceti lety nevisely na úřední desce. Vše ostatní bylo schváleno zastupiteli. V krajním případě hrozilo, že Brno podíly nepřevede, nebo za ně bude chtít peníze.

S tím však nájemníci zásadně nesouhlasili. V dobré víře dvacet let trpělivě čekali, až byty budou moci snadněji rekonstruovat či s nimi, jakkoliv disponovat. *„Některé jednotky jsou malé. Lidé si je pořizovali tehdy jako pár, dnes už to jsou větší rodiny. Zájemci, kteří by byt chtěli za takových podmínek, kdy část patří městu, nejsou. Na takový byt nelze čerpat úvěr ani ho nelze zastavit,*“ dává příklady komplikací jedna z nájemnic Jarmila Čerenská. (Družstevní byty po dvaceti letech získají bez doplatku, 2022)

2.11.4.3 Curych

Družstva ve Švýcarsku navazují na historické komuny, někdy s utopickými a náboženskými základy. Některé z nich, známé jako bolos, jsou svérázné spolky soběstačných ezonudistů, ale jiná družstva stavějí celkem běžné bytovky. Ty většinou stojí v širších centrech měst, orientované do společné zahrady ve vnitrobloku.

Typický příklad může být areál Hunziker, soubor zatím třinácti šestipatrových bytovek postavený na brownfieldu. Tyto byty jsou považované za curyšskou chloubu, nemusí to tak ale vidět každý. Švýcarský rozhlas například citoval tamějšího nespokojeného družstevníka, podle kterého je pro tříčlennou rodinu 110metrový byt s mezaní trochu malý. Co ale může být skutečný politický problém, který by mohl bránit přenést místní model do Česka, je to, že měsíční splátky družstvu jsou asi o dvacet procent nižší než průměrné nájemné. Ne kvůli vyšší efektivitě družstevní výstavby, ale kvůli dotacím z městské kasy.

Švýcarské družstevní bydlení je kompromis – podpora družstev vyjde města levněji než stavba vlastních městských bytů. Místní ovšem mají za to, že se družstva osvědčila, v referendu v roce 2011 byl tedy schválen záměr nabídnout všechny městské pozemky pro družstevní výstavbu, s cílem zvýšit její podíl na třetinu všech bytů.

(Družstevní bydlení bytovou krizí nevyřeší, 2021)

2.11.4.4 Plán MMR

Ministr místního rozvoje Ivan Bartoš (Piráti) v rozhovoru pro a2alarm říká: *„Bytová družstva u nás mají z minulosti velkou tradici. Jejich současná zákonná úprava, kdy jsou pojímány jako obchodní společnosti, způsobila, že oproti vlastnickému i nájemnímu bydlení mají nerovné podmínky. Například, když si družstvo vezme společný úvěr na novou výstavbu, tak na něj od bank dostane vyšší úrok než jednotlivci u hypoték. Stejně tak nemají členové družstva oproti klasickým kupcům ani možnost si úroky odečíst z daní. Ve výsledku tak družstevníci, kteří splácí společný úvěr skrze anuitní splátky, zaplatí za stejný byt více než kupci s hypotékou. V okolních zemích je to přitom naopak – když mají družstva dobré podmínky, tak mohou významně přispět k dostupnému a stabilnímu bydlení. Proto chceme související legislativu opravit, družstevní výstavbu zjednodušit a zlevnit. Podobně to vnímáme i v případě komunitní a spolkové bytové výstavby, kde se chceme inspirovat německým modelem baugruppe.*

Důležité také je, aby mohly družstevní a spolkovou výstavbu snáz podporovat také obce, například skrze stavební pozemky. Město například iniciuje společný družstevní nebo spolkový projekt, vloží do něj pozemky a na oplátku získá část nových bytů do svého fondu dostupných nájemních bytů. Aktuálně rozjíždíme projekt, v jehož rámci by nám měli odborníci z OECD poradit, jak nejlépe a nejefektivněji tyto změny provést. Je ale důležité zmínit, že nás v této věci teprve čekají jednání s klíčovými partnery – dalšími resorty či asociacemi bytových družstev. V úvahu přicházejí řešení, která mohou zahrnovat jak legislativní změny, tak metodickou nebo finanční podporu, na konkrétní odpověď je ale ještě brzy.“ (Tržní výstavba a podpora hypoték bytovou krizí nevyřeší, 2023)

2.11.5 Úbytek družstev

V České republice bylo v loňském roce 8,4 tisíce bytových družstev s 431,5 tisíce byty. Počet společenství jednotek vlastníků vzrostl na téměř 65 tisíc a bylo v nich celkem 1,6 milionu bytů.

„Počty společenství vlastníků každoročně rostou, i když jejich přírůstek začíná zpomalovat. Zároveň s tím ubývá bytových družstev. Nejčastěji se jedná o malá bytová družstva. Ty po převodu bytů do vlastnictví členů zanikají,“ říká Věra Hrdinová z odboru národních účtů ČSÚ. V roce 2017 bylo v České republice 64,8 tisíc společenství vlastníků jednotek. Jejich počet vzrostl meziročně o 3 %. Celkově měla SVJ ve vlastnictví 1 587,2 tisíce bytů. Na jeden subjekt tak připadalo zhruba 25 bytů.

Bytových družstev, která mají 20 a více zaměstnanců, bylo v loňském roce 97. Pod hranici 100 klesly poprvé v historii samostatné ČR. Celkově bylo v těchto družstvech 193,2 tisíc bytů, tedy téměř dva tisíce bytů na jedno družstvo. Nejvíce velkých BD je v Moravskoslezském a Ústeckém kraji, nejméně naopak v Karlovarském a Pardubickém. Klesá i množství malých BD, v roce 2017 jich bylo 8,3 tisíce. V průměru na každé z nich připadalo 29 bytů. Nejvíce malých družstev je v hlavním městě, konkrétně na Praze 4 a Praze 6, a v Moravskoslezském kraji. Nejnižší počet opět v Karlovarském kraji a na Zlínsku. (Počet společenství vlastníků jednotek roste, 2018)

3. Cíle a metodika

3.1 Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je představení bytových družstev a jejich stanov. Bude třeba se tedy zaměřit na to, zda je dnešní zákonná úprava stanov aktuální a reflektuje aktuální bytovou krizi v ČR. Dále bude zjišťováno, zda existuje rozdíl v přístupu ke stanovám v malých a velkých bytových družstvech. Též budou zmíněny možnosti rozvoje bytových družstev v budoucnosti, zejména možnosti efektivního řízení a financování.

3.2 Metodický postup

V první části práce byla zpracována literární rešerše týkající se družstev, jejich druhů, historického vývoje a dnešní právní úpravy se zaměřením na orgány družstva. Dále byla věnována pozornost stanovám a jejich úpravě dle ZOK. V poslední části rešerše jsou zkoumány internetové publikace týkající se aktuálních problémů a vývoji bytového trhu.

Díky znalostem získaným studiem příslušných materiálů v literární rešerši je možné stanovit jednotlivé cíle práce a z nich plynoucí hypotézy. Pro zpracování hypotéz a dosažení jednotlivých cílů bylo zvoleno dotazníkové šetření a následně čtyři řízené rozhovory.

Pro dotazníkové šetření byl vybrán internetový dotazník, který byl určen pro členy předsednictva jednotlivých družstev. Elektronický formulář byl vytvořen prostřednictvím webové stránky survio.com. Polovina otázek byla uzavřená a druhá polovina otevřená, jelikož zákon umožňuje družstvům úpravy stanov v široké míře. Část odpovědí v otevřených otázkách musela být vyřazena pro jejich nesrozumitelnost a také proto, že některé odpovědi neodpovídaly na položené otázky.

Řízené rozhovory byly provedeny za účelem detailnější analýzy problematiky a přiblížení pohledu na věc ze strany družstev. Tyto rozhovory byly vedeny s následujícími osobami:

- s Františkem Rybou z SBD Krušnohor,
- s Josefem Figerem z SBD A+G Stadion,

- se Simonou Jiříkovskou z SBD Kolín,
- s Ing. Mgr. Petrem Černým, MBA z SBD Sever.

Kompletní znění rozhovorů je přiloženo v přílohách této práce. Rozhovory byly vedeny korespondenčně pomocí elektronické pošty. Všichni dotazovaní souhlasili se zveřejněním svých odpovědí v této práci.

3.3 Výzkumné hypotézy

Cíle byly určeny, jak bylo zmíněno výše, dle informací nabytých v rámci zpracovávání literární rešerše. Společně s cíli vyloučily hypotézy, které v rámci této práce budou ověřeny.

Hypotézy:

- Hypotéza 1: Družstva využívají možnosti upravit počet členů představenstva dle zákona
- Hypotéza 2: Bytová družstva po dosažení 200 členů preferují shromáždění delegátů.
- Hypotéza 3: Malá družstva využívají instituci orgánů malého družstva
- Hypotéza 4: V rámci bytové krize v ČR se zakládají nová bytová družstva nebo roste počet členů stávajících bytových družstev.
- Hypotéza 5: Bytová družstva se ruší a jejich byty přecházejí do osobního vlastnictví.

4. Praktická část

V této části budou uvedeny výsledky dotazníkového šetření. Dotazník byl rozeslán do bytových družstev po celé ČR, které inzerují na stránkách firmy.cz Celkový počet inzerujících družstev je **456**. Tento vzorek byl vybrán za předpokladu, že se jedná o aktivní družstva, které se chtějí prezentovat na webových stránkách s velkou návštěvností. Dotazník vyplnilo **39** představitelů (8,5% oslovených) různých družstev a díky jejich odpovědím lze ověřit stanovené hypotézy.

4.1 Výsledky dotazníkového šetření

V tomto oddílu jsou výsledky dotazníkového šetření doplněné o komentáře a u některých též o grafické znázornění.

Otázka č. 1 Kdy bylo vaše družstvo založeno?

Tabulka 1: Založení družstva

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
Před rokem 1989	27	69 %
V roce 1989	0	0 %
1990–1999	4	10 %
2000–2009	7	18 %
2010–2020	1	3 %
2021–2022	0	0,00 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z výsledku vyplývá, že většina bytových družstev byla založena ještě před tzv. Sametovou revolucí, tedy před rokem 1989. Je zde patrné, že se po revoluci dokázala družstva přizpůsobit, byť byla založena v jiném režimu a v jiné právní úpravě. Za znepokojivý lze považovat počet založených družstev od roku 2010, pouze jediné družstvo bylo založeno v období 2010–2020.

Otázka č. 2 Kolik členů má vaše družstvo?

Tabulka 2: Počet členů družstva

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
3–10	3	8 %
11–50	4	10 %
51–199	6	15 %
200–499	4	10 %
500 a více	22	56 %

Zdroj: vlastní zpracování

ZOK určuje, že minimální potřebný počet členů k založení družstva je tři. ZOK určuje „malé družstvo“ jako družstvo s členskou základnou do 50 členů, tato družstva nemají povinnost zřizovat představenstvo a kontrolní komisi, ale pouze zvolit předsedu. V rámci výzkumu do této kategorie spadá 18 % družstev. Tři družstva lze označit jako „mikrodružstva“, tedy družstva s počtem členů menším než 10. Z tabulky je zřejmé, že se v ČR nacházejí většinou velká bytová družstva s více jak 200 členy. Těmto družstvům naopak náleží možnost svolávat shromáždění delegátů namísto členské schůze.

Otázka č. 3 Kolik bytových jednotek vaše družstvo spravuje?

Tabulka 3: Správa bytových jednotek

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
3–10	2	5 %
11–50	5	13 %
51–199	4	10 %
200–499	2	5 %
500 a více	26	67 %

Zdroj: vlastní zpracování

Ve srovnání s tabulkou o počtu členů je zde vidět posun nahoru, tedy že družstva spravují více bytových jednotek, než kolik mají členů. To může být způsobeno tím, že ZOK umožňuje členům družstva vlastnit pouze jeden družstevní podíl, ale už nestanovuje počet bytových jednotek, které k tomuto podílu mohou patřit. Může to být také způsobeno výstavbou nových bytů, které ještě nebyly předány do užívání členům, nebo odchodem členů a nenalezením nových majitelů družstevního podílu.

Otázka č. 4 Kolik nebytových jednotek vaše družstvo spravuje? (např. kanceláře, sídlo firmy, obchodní prostory, garáže, sklady nebo ateliéry)

Tabulka 4: Správa nebytových jednotek

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
žádnou	5	14 %
3–10	7	19 %
11–50	11	31 %
51–199	10	28 %
200–499	3	8 %
500 a více	3	8 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z těchto údajů je patrné, že počet nebytových jednotek, které bytová družstva spravují, není úměrný bytovým jednotkám. Za nejčastější nebytový prostor spravovaný družstvem lze pokládat kanceláře, které využívají orgány družstva, a garáže pro členy.

Otázka č. 5 Jaká je průměrná výše základního členského příspěvku?

Tabulka 5: Průměrná výše základního členského příspěvku

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
50 Kč	2	7 %
100 Kč	2	7 %
200 Kč	3	11 %
300 Kč	3	11 %
400 Kč	1	4 %
500 Kč	3	11 %
1 000 Kč	1	4 %
1 500 Kč	2	7 %
3 000 Kč	2	7 %
4 000 Kč	1	4 %
9 000 Kč	1	4 %
10 000 Kč	1	4 %
50 000 Kč	3	11 %
300 000 Kč	2	7 %
800 000 Kč	1	4 %

Zdroj: vlastní zpracování

Zákon stanovuje, že ve stanovách bytového družstva je povinné definovat výši základního členského příspěvku. Tato otázka proto zůstala otevřená. Družstvo může stanovit základní členský příspěvek na velmi nízkou částku, jelikož splacením tohoto vkladu nezískává nový člen družstevní podíl a z něho plynoucí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou. Toto právo vzniká až dalším členským vkladem definovaným v stanovách. Proto jsou uvedeny odpovědi v rozmezí 50 Kč – 800 000 Kč. Průměr všech částek je 40 685 Kč. Propojením (viz příloha) této tabulky a tabulky týkající se otázky č. 2 lze zjistit, že částky převyšující 10 000 Kč pocházejí od malých družstev do 50 členů. Lze tedy předpokládat, že tyto vysoké částky rovnou hradí část dalšího členského vkladu, kterým vzniká družstevní podíl. Na druhé straně lze zaznamenat velmi nízké vklady, které pocházejí od velkých družstev.

Otázka č. 6 Jakým způsobem splácí vklad přistupující člen?

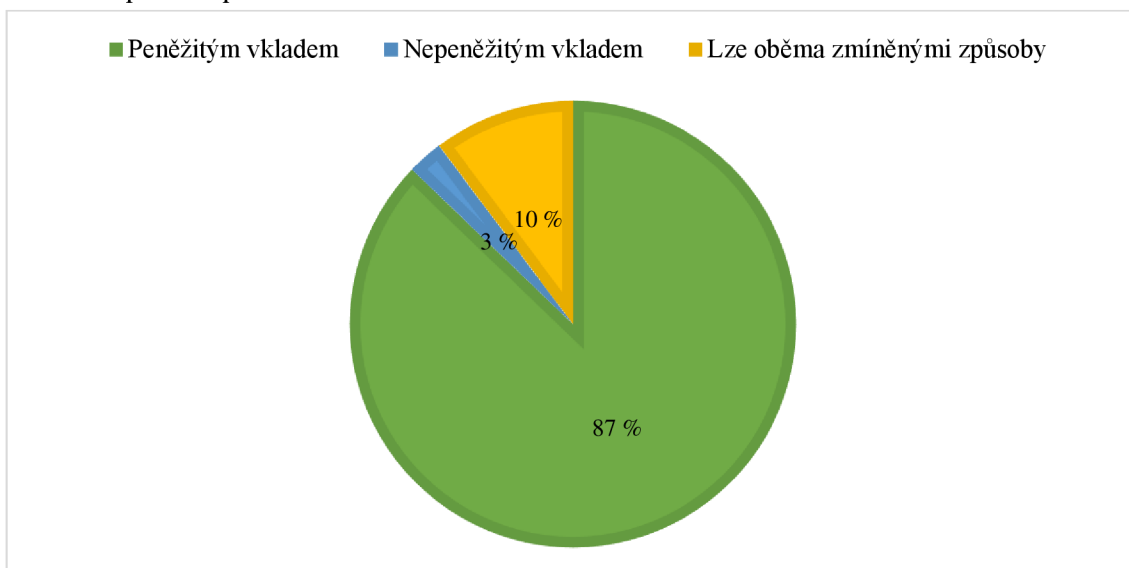
Tabulka 6: Způsob splácení vkladu

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
Peněžitým vkladem	34	87 %
Nepeněžitým vkladem	1	3 %
Lze oběma zmíněnými způsoby	4	10 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z odpovědí je zřetelné, že naprostá většina družstev přijímá pouze peněžité vklady. Pouze jedno družstvo přijímá pouze nepeněžitý vklad. Zde lze předpokládat, že jde o družstvo sdružující rodinné domy spíše než byty. Deset procent družstev přijímá oba způsoby splacení.

Graf 1: Způsob splacení vkladu



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 7 Jaká je lhůta pro kompletní splacení vkladu přistupujícího člena?

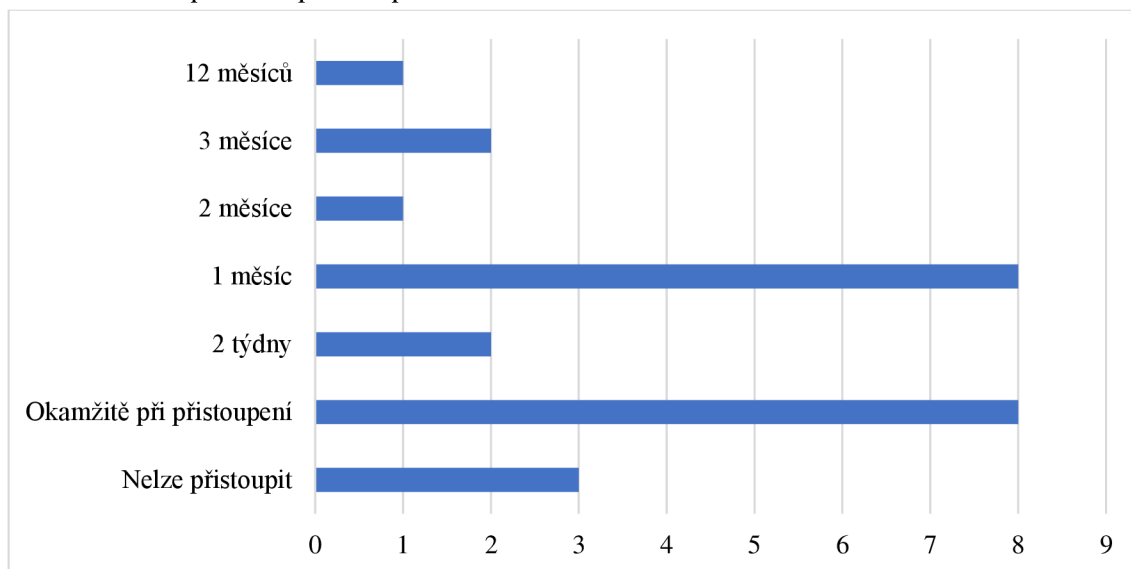
Tabulka 7: Lhůta pro kompletní splacení vkladu

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
Nelze přistoupit	3	12 %
Okamžitě při přistoupení	8	32 %
2 týdny	2	8 %
1 měsíc	8	32 %
2 měsíce	1	4 %
3 měsíce	2	8 %
12 měsíců	1	4 %

Zdroj: vlastní zpracování

Zákon říká, že je družstvo povinno v stanovách obsáhnout i lhůtu pro kompletní splacení vkladu přistupujícího člena. 32 % družstev požaduje okamžité splacení vkladu při přistoupení nového člena. Shodný poměr družstev nastavil lhůtu pro splacení 1 měsíc. Do 12 % družstev se v současné době nepřijímají noví členové.

Graf 2: Lhůta pro kompletní splacení vkladu



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 8 Svolaává vaše družstvo členskou schůzi nebo shromáždění delegátů?

Tabulka 8: Svolaávání členské schůze nebo shromáždění delegátů

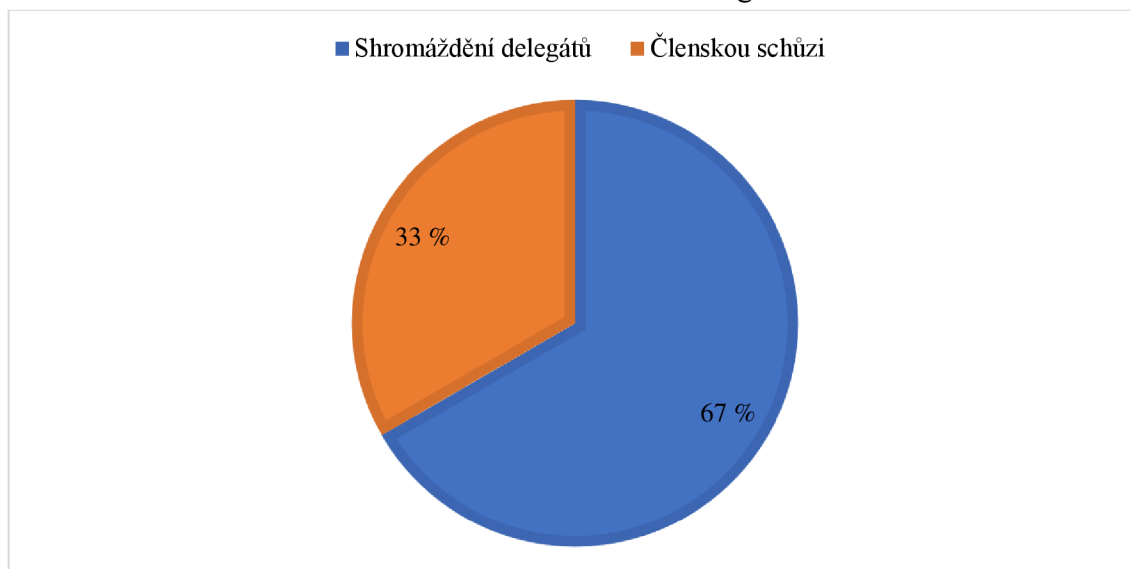
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
Shromáždění delegátů	28	67 %
Členská schůze	14	33 %
Dílčí členská schůze	0	0 %

Zdroj: vlastní zpracování

ZOK určuje jako klíčový počet členů bytového družstva počet 200. Od 200 členů náleží družstvu právo pořádat shromáždění delegátů namísto členské schůze. Shromáždění delegátů zcela přebírá všechny funkce a práva členské schůze, pokud stanovy nestanoví jinak.

Z šetření vyplývá, že 67 % družstev svolaává shromáždění delegátů, tudíž jsou to všechna družstva, které na to mají právo. Žádné družstvo nevyužívá dílčích členských schůzí. Tři družstva využívají možnosti svolaávat shromáždění delegátů i členskou schůzi. Členská schůze se v tomto případě využívá převážně jako prostor pro volbu delegáta.

Graf 3: Svolávání členské schůze nebo shromáždění delegátů



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 9 Jakým způsobem se členská schůze (shromáždění delegátů) svolává?

Tabulka 9: Způsob svolávání členské schůze

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
Písemnou pozvánkou	28	72 %
E-mailovou pozvánkou	12	31 %

Zdroj: vlastní zpracování

V ZOK stojí, že družstvo musí v stanovách určit způsob svolávání členské schůze. Pozvánka musí obsahovat pět základních bodů (viz literární rešerše). Zákon také stanovuje, že družstvo musí pozvánku zaslat všem členům na adresu uvedenou v seznamu členů a zároveň ji uveřejnit na webových stránkách družstva, a to nejméně 15 dní před konáním schůze.

Celkem 72 % družstev volí tradiční písemnou pozvánku a 31 % volí pozvánku elektronickou. Objevilo se i jedno družstvo, které využívá obě možnosti.

Otázka č. 10 Jak často se členská schůze svolává?

Tabulka 10: Frekvence svolávání členské schůze

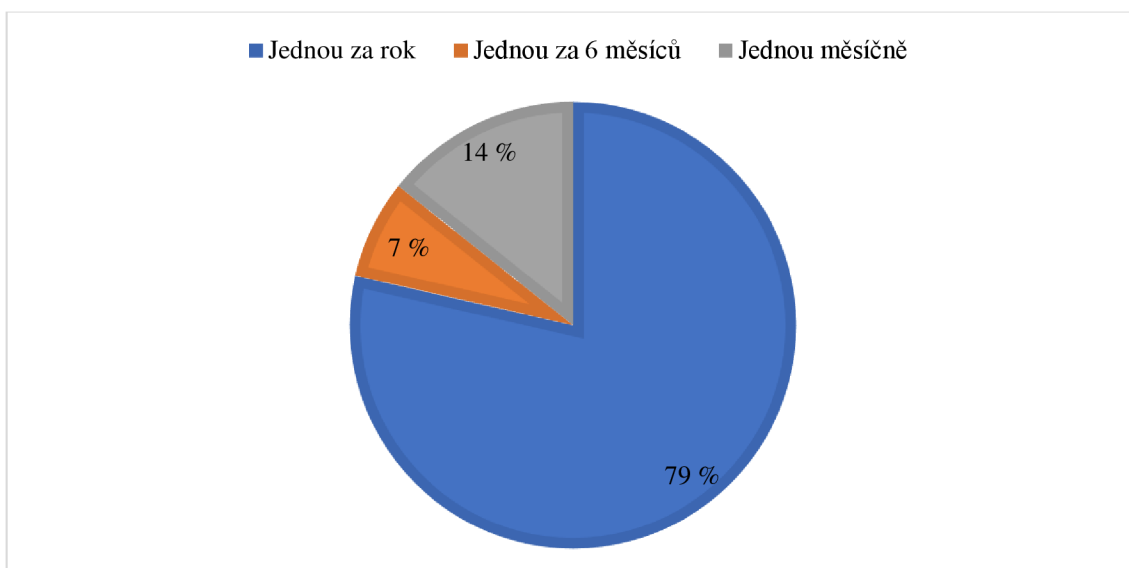
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
Jednou za rok	11	79 %
Jednou za 6 měsíců	1	7 %
Jednou za 3 měsíce	0	0 %
Jednou měsíčně	2	14 %

Zdroj: vlastní zpracování

Členská schůze se podle ZOK musí pořádat alespoň jednou za účetní období subjektu, tedy alespoň jednou ročně. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Počet schůzí dále upravují stanovy jednotlivých družstev.

Z odpovědí vyplývá, že se časté členské schůze netěší oblibě družstev a ta preferují minimální počet schůzí stanovený zákonem. Tuto odpověď zvolilo 79 % respondentů, druhou nejčastější volbou je pořádání členských schůzí jednou měsíčně, tedy na zcela opačné straně spektra. Jedno družstvo pořádá členské schůze jednou za 6 měsíců. Žádné družstvo nesvolává členskou schůzi čtvrtletně.

Graf 4: Frekvence svolávání členské schůze



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 11 Jak často se shromáždění delegátů svolává?

Tabulka 11: Frekvence svolávání shromáždění delegátů

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
Jednou za rok	28	100 %
Jednou za 6 měsíců	0	0 %
Jednou za 3 měsíce	0	0 %
Jednou měsíčně	0	0 %

Zdroj: vlastní zpracování

Pro shromáždění delegátů platí stejná pravidla jako pro členskou schůzi.

Všechna družstva svolávající shromáždění delegátů tak činí pouze jednou ročně.

Otázka č. 12 Pokud vaše družstvo využívá shromáždění delegátů, kolik členů je v průměru v jednom volebním obvodu delegáta?

Tabulka 12: Počet členů v jednom volebním obvodu delegáta

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
2	2	7 %
5	1	4 %
15	2	7 %
20	3	11 %
30	4	14 %
40	1	4 %
50	8	29 %
70	2	7 %
80	1	4 %
100	2	7 %
200	2	7 %

Zdroj: vlastní zpracování

Zákon ukládá, že delegát musí být členem družstva, volí se v rámci volebního obvodu určeného stanovami družstva. Stanovy také určují velikost obvodů a délku funkčního období delegáta, které ale nesmí přesáhnout 5 let. Každý volební obvod může mít jiný počet členů a družstvo se poté musí vypořádat s počty hlasů, kterými delegáti disponují na shromáždění.

Tato otázka byla otevřená. Je zde patrný velký rozsah počtu členů od 2 do 200. Celkem 29 % družstev odpovědělo, že průměrný volební obvod má 50 členů. Druhou nejčastější odpovědí s 14 % bylo 30 členů. Nižší počty členů ve volebním obvodu jako 2 či 5 jsou překvapivé. Je zde menší účinnost hlavní funkce shromáždění delegátů, tedy zjednodušení a zpřehlednění oproti členské schůzi s velkým množstvím členů.

Otázka č. 13 Kolik členů má představenstvo družstva?

Tabulka 13: Počet členů představenstva družstva

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
1	1	2,6 %
3	7	17,9 %
5	12	30,8 %
7	9	23,1 %
8	1	2,6 %
9	7	17,9 %
11	1	2,6 %
13	1	2,6 %

Zdroj: vlastní zpracování

ZOK stanovuje jako minimální počet členů představenstva tři. Stanovy musejí obsahovat odstavec o změně tohoto počtu, maximální počet není určen. Představenstvo po svém zvolení volí svého předsedu. Malým družstvům připadá možnost nemít představenstvo a zvolit pouze předsedu. Je v zájmu jednotlivých družstev, aby počet členů představenstva byl lichý. Nemůže poté docházet k patovým situacím při rozhodování, kdy nedojde k rozhodnutí většiny.

Tato otázka byla otevřená. Nejčastější odpovědí s 31 % bylo 5 členů představenstva. Následovalo s 23 % 9 členy představenstva a poté shodně s 18 % sedmičlenné představenstvo a tříčlenné. Z odpovědí je zřejmé, že 82 % družstev ve stanovách upravuje počet členů představenstva. A pouze 2,6 % využívá možnosti nemít představenstvo, ale pouze předsedu. Je potřeba brát v úvahu návaznost na otázku č. 2, kde bylo zjištěno, že pouze 18 % respondentů spadá do malých družstev a má právo využít této možnosti. Platí tedy, že 14,3 % malých družstev využívá této možnosti.

Otázka č. 14 Jak dlouhé je funkční období představenstva?

Tabulka 14: Délka funkčního období představenstva družstva

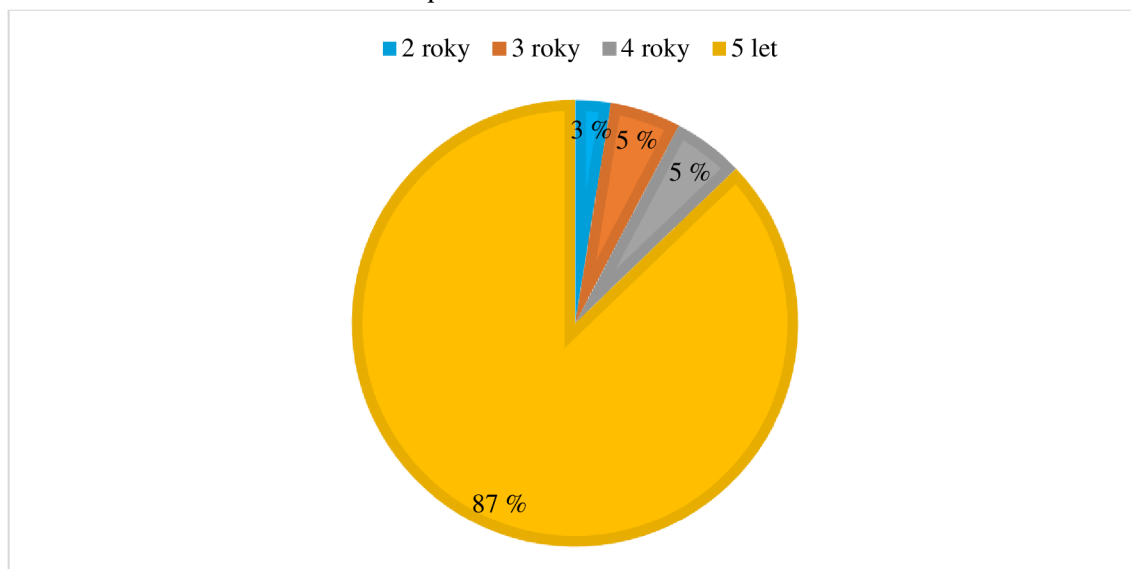
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
1 rok	0	0 %
2 roky	1	3 %
3 roky	2	5 %
4 roky	2	5 %
5 let	34	87 %

Zdroj: vlastní zpracování

ZOK v § 632 uvádí: „*Funkční období nesmí být delší než 5 let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně; to platí i pro delegáty.*“ Stanovy družstva stanovují délku funkčního období představenstva, ale nesmějí stanovit delší období než 5 let.

Celkem 87 % respondentů odpovědělo, že jejich družstvo využívá maximální povolené délky funkčního období. Pět procent volí představenstvo na 4 roky a na 3 roky také volí 5 %. Tři procenta respondentů volí představenstvo pouze na 2 roky.

Graf 5: Délka funkčního období představenstva družstva



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 15 Změnil se počet členů představenstva ve vašem družstvu po přijetí nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích?

Tabulka 15: Změna počtu členů představenstva po změně legislativy

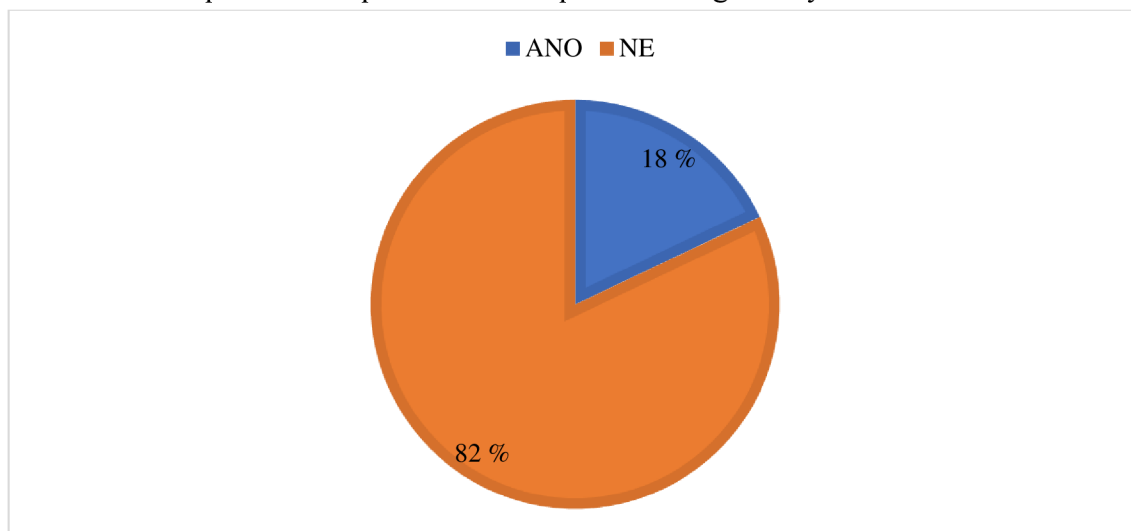
Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
ANO	7	18 %
NE	32	82 %

Zdroj: vlastní zpracování

Poslední významnou změnou zákona týkajícího se bytových družstev bylo zrušení obchodního zákoníku, zákona č. 513/1991 Sb. a jeho nahrazení zákonem o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. Některé jeho části týkající se družstev také přešly do nového občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb.

Ze získaných odpovědí je patrné, že většinu družstev tato změna neovlivnila a nepřinutila je ke změně stanov. Přesto 18 % respondentů uvedlo, že změny po výše uvedených změnách zákona proběhly. Níže je uvedeno, jaké změny to byly a jaké k nim byly důvody.

Graf 6: Změna počtu členů představenstva po změně legislativy



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 16 Pokud ANO – tak jakým způsobem a jaké k tomu byly důvody?

Tabulka 16: Způsob a důvod změny počtu členů představenstva

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
Snížení – pokles členů družstva	3	43 %
Snížení – nezáměr o funkci	4	57 %

Zdroj: vlastní zpracování

Byť byla otázka otevřená, odpovědi bylo možné rozdělit do dvou kategorií. Dotazovaná bytová družstva uvedla shodně, že se počet snížil. V 43 % případů za to mohl pokles členů v družstvu. V zbývajících 53 % za to mohl nezáměr členů o funkci a práci v představenstvu.

Otázka č. 17 Kolik členů má kontrolní komise?

Tabulka 17: Počet členů kontrolní komise

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
0	3	8 %
2	1	3 %
3	26	67 %
4	2	5 %
5	7	18 %

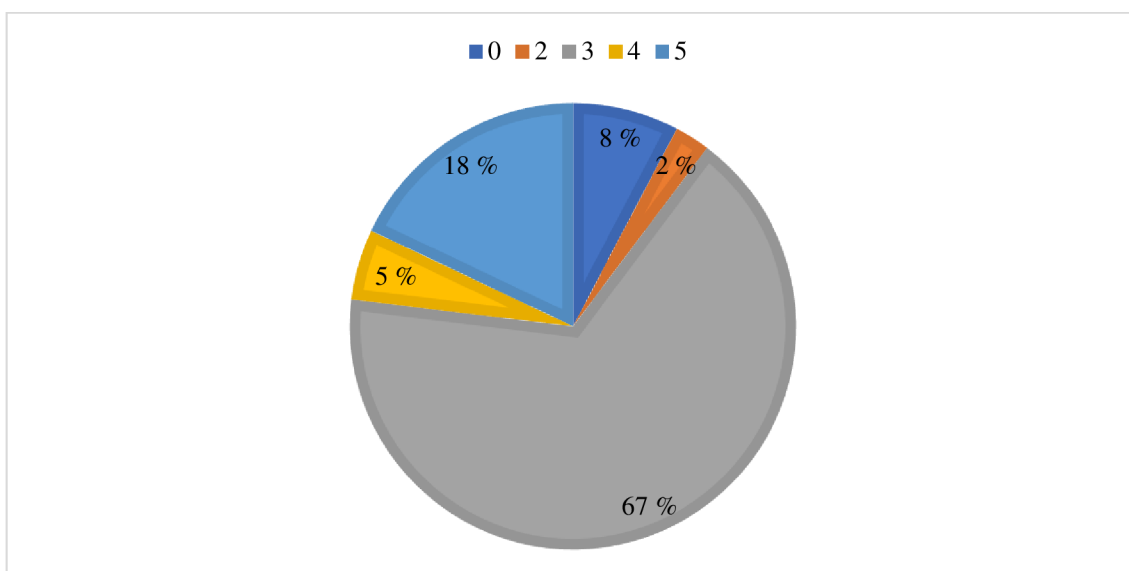
Zdroj: vlastní zpracování

Otázka byla položena ze stejného důvodu jako otázka č. 15. Zákon uvádí: „*Kontrolní komise má 3 členy, ledaže stanovy určí vyšší počet členů.*“

Otázka byla otevřená. Ze získaných odpovědí lze zjistit, že 67 % družstev stanovami počet členů kontrolní komise neupravuje. Dále 18 % družstev zvýšilo počet členů

kontrolní komise na 5, pět procent družstev má kontrolní komisi o 4 členech, 8 % družstev nemá zřízenou kontrolní komisi, 3 % družstev udalo, že má jejich kontrolní komise 2 členy, což podle zákona není možné. Zákon umožňuje malým družstvům nezřizovat kontrolní komisi a její funkci poté plní členská schůze, ledaže stanovy určí jinak. Je tedy otázkou, zda je dobrovolně zřízená kontrolní komise povinna mít 3 členy.

Graf 7: Počet členů kontrolní komise



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 18 Jak dlouhé je funkční období kontrolní komise?

Tabulka 18: Délka funkčního období kontrolní komise

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
1 rok	1	3 %
2 roky	1	3 %
3 roky	2	5 %
4 roky	2	5 %
5 let	33	85 %

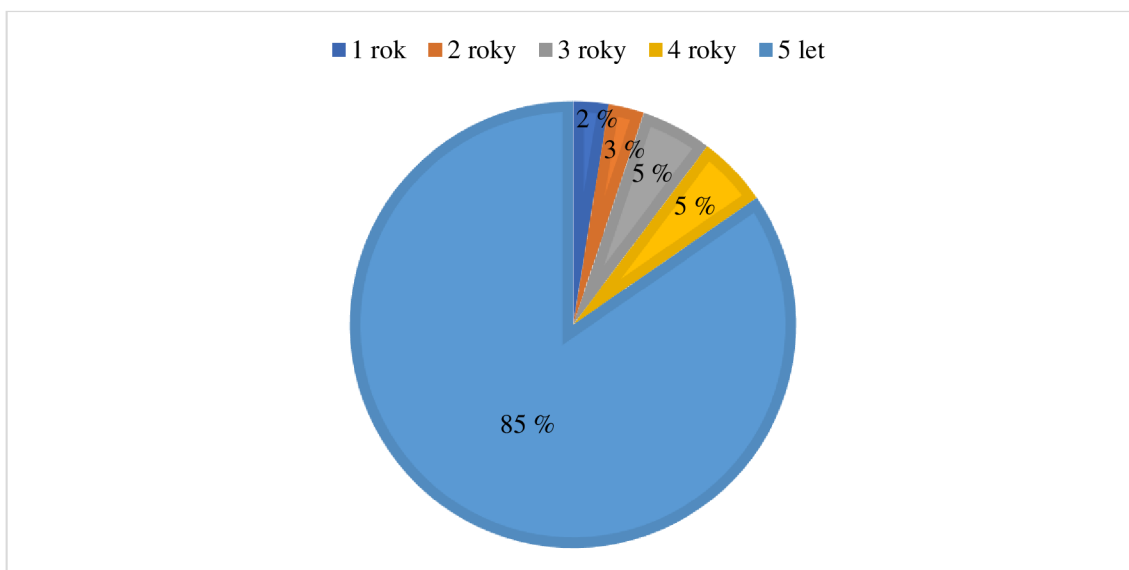
Zdroj: vlastní zpracování

Jak bylo zmíněno výše, ZOK v § 632 říká: „*Funkční období nesmí být delší než 5 let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně; to platí i pro delegáty.*“ Stanovy družstva stanovují délku funkčního období kontrolní komise, ale nesmějí stanovit období delší než 5 let.

Je tedy patrná velká preference nejdelší možné doby trvání funkčního období kontrolní komise s 85 %, následují s 5 % 4 roky a 3 roky, poté s 3 % 2 roky a 1 rok. Je zajímavé, že se tyto odpovědi velmi podobají odpovědím v otázce č. 14, tedy, že se preferuje

využívat maximální povolenou dobu funkčního období orgánu. Rozdilem je, že se jedno družstvo rozhodlo pro nejkratší dobu trvání funkčního období, tedy 1 rok.

Graf 8: Délka funkčního období kontrolní komise



Zdroj: vlastní zpracování

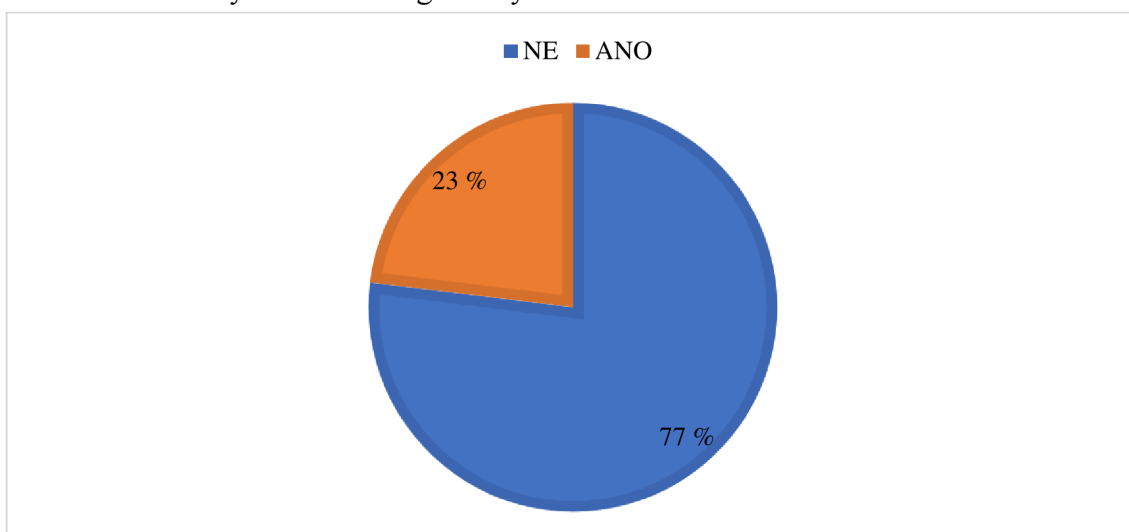
Otázka č. 19 Obsahují vaše stanovy ještě jiné body než ty, které uvádí zákon o obchodních korporacích? Pokud ANO, tak jaké?

Tabulka 19: Další body nad rámec legislativy

Možnosti odpovědi	Absolutní četnost	Relativní četnost
NE	30	77 %
ANO	9	23 %

Zdroj: vlastní zpracování

Graf 9: Další body nad rámec legislativy



Zdroj: vlastní zpracování

Cílem této otázky bylo zjistit, zda družstva vpisují do svých stanov i fakultativní stanovy kromě stanov obligatorních stanovených ZOK.

Obligatorní náležitosti, které musejí stanovy obsahovat, ustanovuje ZOK v § 553. Jsou to:

- Firma, sídlo a předmět podnikání nebo činnosti.
- Výše základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu.
- Způsob a lhůta splacení vkladů přistupujícím členem.
- Způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování.
- Počet členů představenstva a kontrolní komise a délka jejich funkčního období.
- Podmínky vzniku členství v družstvu.
- Práva a povinnosti člena družstva a samotného družstva.

Stanovy bytového družstva kromě náležitostí podle § 553 obsahují také:

- podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a
- podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu. Tato práva a povinnosti se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Tato otázka byla otevřená. 77 % respondentů neuvedlo žádné stanovy, které neurčuje zákon jako povinné. Ostatních 23 % uvedlo, že mají ve stanovách body, které zákon nenařizuje. Mezi tyto body patřily:

- 1) Způsob hospodaření.
- 2) Zřízení fondů družstva.
- 3) Zákaz rozdělení družstevního podílu.
- 4) Úprava zákazu konkurence.
- 5) Úprava fungování domovních a garážových samospráv.
- 6) Podrobnější úprava práv a povinností členů družstva.
- 7) Podmínky vzniku členství – pouze pro osoby s trvalým pobytem na území ČR.

Nejčastějším bodem bylo zřízení fondů, které zmiňuje 33 % respondentů. Body 4, 6 a 7, které byly dotazovanými uvedeny, jsou v zákoně buď přímo upraveny, nebo zákon

nařizuje jejich úpravu ve stanovách družstva. Podmínky vzniku členství musí družstvo ve stanovách definovat podle § 553 v ZOK stejně jako podrobnější úpravu práv a povinností členů družstva. Práva a povinnosti členů nařizuje definovat i § 731 s důrazem na bytová družstva. Konkurenci zákon zakazuje podle § 710 v ZOK, kde ovšem v odstavci 4 připouští možnost upravit ve stanovách zákaz konkurence odchylně od zákona.

4.2 Vyhodnocení dotazníkového šetření – hypotézy

Cílem dotazníkového šetření bylo zmapovat stanovy bytových družstev v České republice. Pozornost byla tedy upřena na specifika stanov bytových družstev, a zda jsou tyto specifické stanovy ovlivněny velikostí jednotlivých bytových družstev.

Hypotéza 1: Družstva využívají možnosti upravit počet členů představenstva dle zákona

Propojením otázky č. 2 a otázky č. 13 bylo zjištěno, že 18% respondentů se neodchyluje od zákonem stanoveného počtu 3 členů představenstva. 82% respondentů možnosti změnit počet členů představenstva podle svých potřeb využívá. Nejčastější volbou jsou představenstva 5 členné (31%) a 7 členné (23%).

Kromě jediného respondenta všechna družstva dodržují lichý počet počtů, který se doporučuje, aby nemohla nastat patová situace při rozhodování představenstva.

Ve výsledcích nespatřujeme žádný trend, který by se týkal vztahu velikosti družstva a velikost představenstva. Za zmínku stojí, že všechna velká družstva s více jak 500 členy změnila ve stanovách počet členů představenstva. V ostatních kategoriích je alespoň 1 družstvo vždy s 3 členným představenstvem.

Hypotéza 2: Bytová družstva po dosažení 200 členů preferují shromáždění delegátů.

Této hypotézy se týkala otázka č. 8 s návazností na otázku č. 2, v které bylo nejprve zjištěno, kolik družstev je oprávněných k využití shromáždění delegátů. V odpovědích na otázku č. 8 se poté lze dozvědět, že 100 % oprávněných družstev využívá shromáždění delegátů namísto členské schůze. Díky těmto výsledkům lze jednoznačně říci, že je tato možnost naprosto jednoznačně preferována.

Hypotéza 3: Malá družstva využívají instituci orgánů malého družstva

Tato hypotéza se zaměřuje na malá družstva a zda využívají zákonem poskytnuté možnosti k zjednodušení svého fungování.

Z odpovědí na otázku č. 2 zjišťujeme, že 18% respondentů má možnost využít Orgánů malého družstva.

Z těchto družstev pouze 14% využívá možnosti nevolit představenstvo, ale pouze předsedu. Možnosti tedy nevyužívá většina družstev (86%). Tato možnost musí být podle zákona upravena ve stanovách družstva.

Zákon také říká, že družstva do 50 členů nemusí zřizovat kontrolní komisi, pokud stanovy neurčí jinak.

43% družstev do 50 členů nezřizuje kontrolní komisi a její funkci přebírá členská základna. Dvoučlennou komisi, která nesplňuje zákonnou podmínku 3 členů zřizuje 14% malých družstev. K této skutečnosti bohužel neznáme další detaily. 43% respondentů poté zřizuje kontrolní komisi, tuto skutečnost mají povinnost uvést ve svých stanovách.

Hypotéza 4: V rámci bytové krize v ČR se zakládají nová bytová družstva nebo roste počet členů stávajících bytových družstev.

K této hypotéze se váže otázka č. 1, kde byli respondenti dotazováni, kdy bylo jejich družstvo založeno. Z jejich odpovědí bylo patrné, že v posledních dvou letech nebylo založeno žádné bytové družstvo a od roku 2010 pouze jediné. Majorita družstev byla založena ještě v minulém století. Tato data napovídají, že o zakládání nových družstev je minimální zájem a lidé preferují buď bydlení vlastnické, nebo nájemní. Ani bytová krize nemotivuje spotřebitele k zakládání družstev. To může být způsobeno neochotou bank poskytovat půjčky na družstevní podíly.

4.3 Vyhodnocení řízených rozhovorů – hypotézy

Hypotéza 1: Družstva využívají možnosti upravit počet členů představenstva dle zákona

Pouze družstvo SBD A+G Stadion v rozhovoru potvrdilo, že neměnilo zákonem stanový počet členů představenstva. Zbylá 3 družstva (SBD Krušnohor, SBD Kolín, SBD Sever) změnila počet členů představenstva ve stanovách. V SBD Krušnohor je

dlouhodobě 7 členů představenstva a není v plánu to měnit. Toto číslo se neměnilo ani při téměř trojnásobném nárůstu členské základny, protože podle předsedy Františka Ryby není velikost členské základny rozhodujícím faktorem.

Opačný názor zastávají předsedkyně SBD Kolín Simona Jiříková a předseda SBD Sever Petr Černý, kteří zmiňují, že dříve vyšší počet členů představenstva plánují nebo již snížili, právě z důvodu úbytku členské základny.

Hypotéza 2: Bytová družstva po dosažení 200 členů preferují shromáždění delegátů.

Z dotazníkového šetření je známo, že tuto hypotézu přijímáme. Z rozhovoru s Ing. Mgr. Petrem Černým, MBA, předsedou představenstva a ředitelem SBD Sever, vyplynulo, jaké jsou podle něho výhody tohoto zřízení. Mezi výhody řadí skutečnost, že delegáti projednají body shromáždění podrobněji a hlouběji, než kdyby se pořádala velká členská schůze se všemi členy, z tohoto důvodu také jeho družstvo snížilo celkový počet delegátů, než mělo v minulosti. Nevýhodou je podle něho nízká informovanost členské základny.

Hypotéza 4: V rámci bytové krize v ČR se zakládají nová bytová družstva nebo roste počet členů stávajících bytových družstev.

Pouze SBD Krušnohor ve svých odpovědích nezmiňuje snižování členské základny. Zároveň ale jeho ředitel František Ryba říká, že ani členskou základnu nerozšiřují. Co rozšiřují, je počet spravovaných bytů, kdy své služby nabízejí menším družstvům a SVJ.

Předsedkyně představenstva SBD Kolín mluví o snižování členské základny. Toto snižování probíhá prostřednictvím vydávání bytů do osobního vlastnictví.

Od Ing. Mgr. Petra Černého, MBA, bylo sděleno, že SBD Sever neplánuje rozšiřování členské základny.

Od posledního dotazovaného Josefa Figera z SBD A+G Stadion byla poskytnuta informace, že jejich družstvo je v současné době v procesu vydávání bytů do osobního vlastnictví a převodu do SVJ. Družstvo spěje k likvidaci.

Tato hypotéza je s ohledem na odpovědi v rozhovorech zamítnuta. Ani jedno z dotazovaných družstev nerozšiřuje svou členskou základnu, naopak dvě družstva svou

členskou základnu snižují, a jedno z nich dokonce spěje k likvidaci a kompletnímu převodu bytů do SVJ.

Hypotéza 5: Bytová družstva se ruší a jejich byty přecházejí do osobního vlastnictví.

Dvě ze čtyř družstev potvrdila snižování stavů členské základny. SBD A+G Stadion je v právě v procesu vydávání bytů do osobního vlastnictví a spěje k likvidaci. Lze zde pozorovat trend úpadku zájmu o družstevní bydlení. Nikdo nezmiňuje, že by členové přecházeli do jiných družstev, pouze se byty přesunují do osobního vlastnictví a následně do SVJ.

4.4 Vyhodnocení hypotéz

Hypotéza 1: Družstva využívají možnosti upravit počet členů představenstva dle zákona.

Tuto hypotézu lze **přijmout**, analýza dotazníkového šetření ukázala, že z propojených výsledků otázek č. 2 a 13 lze zaznamenat určité souvislosti s velikostí, ale není patrná žádná úměrnost. Žádné družstvo s více jak 500 členy nevyužívá minimálního povoleného počtu tří členů představenstva. Žádné další vztahy mezi velikostí členské základny a počtem členů představenstva nebyly zjištěny.

Hypotéza 2: Bytová družstva po dosažení 200 členů preferují shromáždění delegátů.

Díky výsledkům dotazníkového šetření tuto hypotézu jednoznačně **přijímáme**. Všechna družstva, která tuto možnost mají, ji využívají. Díky rozhovoru s Ing. Mgr. Petrem Černým, MBA, předsedou představenstva a ředitelem SBD Sever, se lze dozvědět, jaké jsou podle něho výhody tohoto zřízení. Prospěch shromáždění delegátů pro družstvo je naprosto zřejmý.

Hypotéza 3: Malá družstva využívají instituci orgánů malého družstva.

Tuto hypotézu lze **přijmout**. Byť většina malých družstev této možnosti nevyužívá, nemělo by to nic měnit na tom, že je tato možnost dobrým způsobem, jak nabídnout malým družstvům ulehčení v jejich fungování. Například si umím představit, že orgány

malého družstva budou vhodnou volbou při zakládání bytového družstva typu „baugruppe“.

Hypotéza 4: V rámci bytové krize v ČR se zakládají nová bytová družstva nebo roste počet členů stávajících bytových družstev.

Analýzou odpovědí v dotazníkovém šetření bylo zjištěno, že zájem o zakládání družstev v posledních letech klesal a aktuálně je téměř nulový. Nejnovější družstvo ze zkoumaných bylo založeno v letech 2010–2020 a bylo v tomto období jediným nově založeným družstvem. Z odpovědí v rozhovorech je zřejmé, že členskou základnu žádné z dotazovaných družstev nerozšiřuje. Dvěma z dotazovaných družstev se naopak členská základna zmenšuje. Díky těmto informacím lze tuto hypotézu jednoznačně **zamítnout**.

Hypotéza 5: Bytová družstva se ruší a jejich byty přecházejí do osobního vlastnictví.

Z odpovědi Josefa Figera, předsedy SBD A+G Stadion, vyplynulo, že jejich družstvo je právě v procesu převádění bytů do osobního vlastnictví a družstvo poté spěje do likvidace. Simona Jiřiková, předsedkyně SBD Kolín, zmiňuje pouze převádění družstevních bytů do osobního vlastnictví, o zrušení jako takovém nemluví.

Tuto hypotézu nelze jednoznačně **přijmout** získanými informacemi. Lze se však obrátit k výsledkům sčítání lidu, domů a bytů. Toto sčítání probíhá každých 10 let na území celé České republiky, a pro ověření této hypotézy je důležitá kategorie „Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu“.

Tabulka 20: Vyhodnocení hypotézy 5

Rok sčítání	Obydlené byty celkem	V tom podle právního důvodu užívání bytu						Nezjištěno
		Ve vlastním domě	V osobním vlastnictví	Družstevní	Jiné bezplatné užívání bytu	Nájemní / pronajatý	Jiný důvod užívání bytu	
1991	3 705 681	1 367 027	31 164	697 829	94 875	1 465 231	45 586	3 969
2001	3 827 678	1 371 684	421 654	652 028	173 656	1 092 950	96 747	18 959
2011	4 104 635	1 470 174	824 076	385 601	140 348	920 405	44 645	319 386
2021	4 480 139	1 595 698	1 121 375	140 821	260 225	890 802	133 474	337 744

Zdroj: vlastní zpracování dle ČSÚ, 2021

Z tabulky lze ověřit, že tato hypotéza byla **přijata**. Je zde vidět strmý a trvalý propad počtu družstevních bytů. Absolutní pokles v období 2011–2021 byl o 244 780 bytů, vyjádřeno v % klesl počet družstevních bytů v tomto období o 63,48 %.

5. Závěr

Cílem této práce bylo zanalyzovat, jaká bytová družstva na našem území působí a jaké trendy lze pozorovat v jejich stanovách. Ze zjištěných informací pak definovat, jaké problémy tíží družstva a jestli některé problémy plynou ze stanov a jejich zákonné úpravy.

V mé bakalářské práci jsem se zaměřil na zákonnou úpravu bytových družstev, a především jejich stanovy. Popsal jsem historický vývoj družstevnictví od vytvoření prvních zásad družstevnictví v 19. století v Anglii, první kroky a pozdější vývoj na našem území až do současnosti.

Charakterizoval jsem stanovy jako takové, jejich význam, důležitost pro družstva a definoval jejich náležitosti. Popsal jsem fungování orgánů družstev, jejich právní úpravu, vnitřní procesy a význam pro družstva.

Následně jsem se zaměřil na aktuální publikace k problematice bytových družstev a bytové krize a jak se města, státy nebo evropská unie pokouší tuto krizi prostřednictvím bytových družstev vyřešit.

Nejvíce bytových družstev na našem území bylo založeno před rokem 1989. Bytová družstva v podstatě jako jediná mohla pokračovat ve své činnosti i po revoluci bez větších zákonných změn i z hlediska principu fungování.

Bytová družstva na našem území najdeme rozmanitá, každé družstvo se zdá jedinečné ve svých stanovách, velikosti i směřování do budoucna. Trend ve fungování orgánů nebyl pozorován žádný.

Podstatnou informací je fakt, že všechna družstva, která jsou k tomu oprávněna, volí shromáždění delegátů. Nabízí se tedy otázka, zda by nebylo vhodné snížit limit z 200 členů, aby i menší družstva měla tuto možnost. Dle mého názoru se zákonná hranice může posunout na polovinu, tedy 100 členů. V podstatě bych se nebránil tomu, aby hranice byla ještě nižší, ale při určitém počtu už přestane toto zřízení dávat smysl a poskytovat výhody pro družstvo a jeho členy. Ale toto rozhodnutí by mělo být v kompetenci jednotlivých družstev.

Největším problémem dnešních družstev je nezájem spotřebitelů o tento druh bydlení, velký úbytek družstevních bytů je patrný od počátku vedení statistik v roce 1991. Spotřebitele nemotivuje ani fakt, že jsou družstevní byty zpravidla levnější než byty

v soukromém vlastnictví. Nadále rostoucí ceny bytů by ale mohly namotivovat zájemce o bydlení k zvolení družstevního bydlení před osobním vlastnictvím, protože právě cena pořízení začíná hrát čím dál tím větší roli a proto jsou družstevní byty důležitou alternativou k osobnímu vlastnictví a mohou pomoci regulovat ceny bytů na trhu.

Valná většina článků a publikací vycházejících na téma bytových družstev o nich mluví značně pozitivně a vyzdvihuje jejich důležitost a místo na trhu. I přesto je tato forma bydlení na ústupu.

Z rešerše je patrné, že se velká města snaží zakládat nová družstva, v kterých budou mít podíl. Tohoto záměr se snaží dosáhnout prostřednictvím developerských bytových družstev, kterým poskytují výhodnější podmínky pro stavbu. I tyto snahy ale nezabraňují úbytku družstevních bytů. Lze předpokládat, že je to z důvodu převádění družstevních bytů do osobního vlastnictví a rušení „tradičních“ bytových družstev, která se většinou zakládala ještě před 1989.

Právní úpravu stanov lze označit za vyhovující, jelikož poskytuje družstvům značnou dávku autonomie. Družstva tak mohou zohlednit ve svých stanovách souvislosti, v jakých družstvo působí, jako jsou např. místo, prostředí a osobní vztahy. Podstatně velká volnost při tvoření stanov je pro družstva způsobem, jak se odlišit od ostatních družstev, ale i od SVJ.

I. Summary and keywords

This thesis focuses on the legal regulation of housing cooperatives. It compares cooperatives in the Czech Republic in terms of size, time of establishment and their articles. It also focuses on the articles of these cooperatives by means of a questionnaire survey. It analyses their responses and looks for trends and associations between the size of the cooperative and whether they are taking advantage of the opportunities provided by law regarding their size. It then uses interviews with the directors of 4 different cooperatives to deepen the findings on these issues. Much attention is paid to the membership meeting and the delegate assembly. And whether all eligible cooperatives take the opportunity to hold a delegate assembly. Furthermore, the thesis deals with the status and development of the 4 cooperatives, whether their membership is growing or declining. It then compares this information with the overall development of the housing market in the Czech Republic.

Keywords: differences between small and big cooperatives, development, Members' meeting, Assembly of delegates.

II. Seznam použitých zdrojů

- Černá, S., Štenglová, I., & Pelikánová, I. (2015). *Právo obchodních korporací* (2. vyd.). Praha: Wolters Kluwer.
- Černý, M. P. (n.d.). *Počátky bytových družstev*. Retrieved from: <http://www.170let.cz/clanek/pocatky-bytovych-druzstev-8>
- Český statistický úřad (ČSÚ). (2021). *Právní důvod užívání bytu*. Retrieved from: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pravni-duvod-uzivani-bytu>
- Historie českého družstevnictví. (n.d). *Družstevní asociace České republiky*. Retrieved from: <http://www.dacr.cz/historie-ceskeho-druzstevnictvi/>
- John, L. (2012). *Stanovy družstva* [Diplomová práce]. Západočeská univerzita v Plzni.
- Lebl, J. F. (n.d.). *Historie bytových družstev*. Retrieved from: <https://sites.google.com/site/coopstorya/sektory/bytov-drustva/historie-bd>
- Novotný, M. et al. (2016). *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C.H. Beck.
- Pokorná, J. et al. (2014). *Obchodní společnosti a družstva*. Praha: C.H. Beck.
- Příkryl, I. (2017). *Družstva a neziskový sektor*. Retrieved from: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Prezentace_-_Druzstva_a_neziskovy_sektor.pdf/88ad14a2-f62b-2225-f0fe-df83f6db68b2.
- Štenglová, I. et al. (2017). *Zákon o obchodních korporacích* (2. vyd.). Praha: C.H. Beck.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.
- Zákon ze dne 9.4.1873 o společenstvech pro napomáhání živnostem a hospodářství, c1999-2023 Epravo.cz. Retrieved April 1, 2023, from <https://www.epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=209&Section=1&IdPara=1&ParaC=2>
- Jak na bytovou krizi. (2021). Remspace. Retrieved June 6, 2023, from <https://www.remspace.cz/clanek/jak-na-bytovou-krizi/>

Družstevní bydlení bytovou krizí nevyřeší. (2021). Retrieved June 6, 2023, from <https://finmag.penize.cz/spolecnost/426856-vitezna-druzstva-druzstevni-bydleni-bytovou-krizi-nevyresi>

Družstevní bydlení v Praze s podporou magistrátu. (2022). Retrieved June 6, 2023, from <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2409-druzstevni-bydleni-v-praze-s-podporou-magistratu>

Město Brno aktualizovalo podmínky pro zájemce o družstevní byty. (2022). Retrieved June 6, 2023, from <https://www.realitymorava.cz/ekonomicke-noviny/2277-mesto-brno-aktualizovalo-podminky-pro-zajemce-o-druzstevni-byty>

Družstevní byty po dvaceti letech získají bez doplatku. (2022). Retrieved June 6, 2023, from https://www.idnes.cz/brno/zpravy/druzstevni-byty-dvacet-let-smlouvy-dohady-hrozby-lide-ziskaji.A220125_153735_brno-zpravy_mls

Počet společenství vlastníků jednotek roste. (2018). Retrieved June 6, 2023, from <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-roste>

Guidance Paper on EU regulation & public support for housing. (2017). Retrieved June 13, 2023, from https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/housing_partnership_-_guidance_paper_on_eu_regulation_and_public_support_for_housing_03-2017.pdf

Tržní výstavba a podpora hypoték bytovou krizí nevyřeší. (2023). Retrieved June 14, 2023, from <https://a2larm.cz/2023/06/jen-trzni-vystavba-a-podpora-hypotek-bytovou-krizi-nevyresi-proto-startujeme-reformu-rika-bartos/>

III. Seznam použitých zkratek

BD	–	bytové družstvo
ČR	–	Česká republika
ObchZ	–	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
OZ	–	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
SBD	–	stavební bytové družstvo
SBDK	–	Stavební bytové družstvo Krušnohor
SČMBD	–	Svaz českých a moravských bytových družstev
SVJ	–	společenství vlastníků jednotek
ZOK	–	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
MMR	–	Ministerstvo pro místní rozvoj

IV. Seznam použitých grafů a tabulek

Seznam grafů

Graf 1: Způsob splácení vkladu	41
Graf 2: Lhůta pro kompletní splacení vkladu	42
Graf 3: Svolávání členské schůze nebo shromáždění delegátů	43
Graf 4: Frekvence svolávání členské schůze	44
Graf 5: Délka funkčního období představenstva družstva	47
Graf 6: Změna počtu členů představenstva po změně legislativy	48
Graf 7: Počet členů kontrolní komise	49
Graf 8: Délka funkčního období kontrolní komise	50
Graf 9: Další body nad rámec legislativy	50

Seznam tabulek

Tabulka 1: Založení družstva	37
Tabulka 2: Počet členů družstva	37
Tabulka 3: Správa bytových jednotek	38
Tabulka 4: Správa nebytových jednotek	38
Tabulka 5: Průměrná výše základního členského příspěvku	40
Tabulka 6: Způsob splácení vkladu	40
Tabulka 7: Lhůta pro kompletní splacení vkladu	41
Tabulka 8: Svolávání členské schůze nebo shromáždění delegátů	42
Tabulka 9: Způsob svolávání členské schůze	43
Tabulka 10: Frekvence svolávání členské schůze	43
Tabulka 11: Frekvence svolávání shromáždění delegátů	44
Tabulka 12: Počet členů v jednom volebním obvodu delegáta	45
Tabulka 13: Počet členů představenstva družstva	45
Tabulka 14: Délka funkčního období představenstva družstva	46
Tabulka 15: Změna počtu členů představenstva po změně legislativy	47
Tabulka 16: Způsob a důvod změny počtu členů představenstva	48
Tabulka 17: Počet členů kontrolní komise	48
Tabulka 18: Délka funkčního období kontrolní komise	49
Tabulka 19: Další body nad rámec legislativy	50

Tabulka 20: Vyhodnocení hypotézy 5	56
--	----

V. Seznam příloh

Příloha 1: Dotazník

Příloha 2: Rozhovor č. 1

Příloha 3: Rozhovor č. 2

Příloha 4: Rozhovor č. 3

Příloha 5: Rozhovor č. 4

Příloha 6: Stanovy SBD Sever

VI. Přílohy

Příloha 1: Dotazník

Stanovy bytového družstva DOTAZNÍK

1. Kdy bylo vaše družstvo založeno?

- a) Do roku 1989
- b) V roce 1989
- c) 1990–1999
- d) 2000–2009
- e) 2010–2020
- f) 2021–2022

2. Kolik má vaše družstvo členů?

- a) 3–10
- b) 11–50
- c) 51–200
- d) 200–499
- e) 500 a více

3. Kolik bytových jednotek vaše družstvo spravuje?

- a) 3–10
- b) 11–50
- c) 51–200
- d) 200–499
- e) 500 a více

4. Kolik nebytových jednotek vaše družstvo spravuje?

- a) 3–10
- b) 11–50
- c) 51–200
- d) 200–499
- e) 500 a více

5. Jaká je průměrná výše základního členského vkladu (vstupního vkladu)?

Otevřená otázka

6. Jakým způsobem splácí vklad přistupující člen?

- a) Peněžitým vkladem
- b) Nepeněžitým vkladem
- c) Lze oběma zmíněnými způsoby

7. Jaká je lhůta pro splacení vkladu přistupujícího člena?

Otevřená otázka

8. Svolává vaše družstvo členskou schůzi nebo shromáždění delegátů?

- a) Členskou schůzi
- b) Shromáždění delegátů
- c) Obě možnosti

9. Jakým způsobem se svolává členská schůze?

Otevřená otázka

10. Jak často se svolává členská schůze?

- a) Jednou za rok
- b) Jednou za půl roku
- c) Jednou za 3 měsíce
- d) Jednou za měsíc

11. Jak často se svolává shromáždění delegátů?

- a) Jednou za rok
- b) Jednou za půl roku
- c) Jednou za 3 měsíce
- d) Jednou za měsíc

12. Pokud vaše družstvo využívá shromáždění delegátů, kolik členů je v jednom volebním obvodu delegáta?

Otevřená otázka

13. Kolik členů má představenstvo?

Otevřená otázka

14. Jak dlouhé je funkční období představenstva?

Otevřená otázka

15. Změnil se počet členů představenstva ve vašem družstvu po přijetí nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích?

- a) ANO
- b) NE

16. Pokud ANO – tak jakým způsobem a jaké k tomu byly důvody?

Otevřená otázka

17. Kolik členů má kontrolní komise?

Otevřená otázka

18. Jak dlouhé je funkční období kontrolní komise?

Otevřená otázka

19. Obsahují vaše stanovy ještě jiné body než ty, které stanoví zákon o obchodních korporacích? Pokud ANO, tak jaké?

Otevřená otázka

Kopie rozhovoru

Rozhovor č. 1 – František Ryba, ředitel SBD Krušnohor

1. V jakém roce bylo vaše družstvo založeno?

„Vznik Stavebního bytového družstva Krušnohor (SBDK) se datuje od zápisu do rejstříku (1. 12. 1967) jednoho ze tří nejstarších bytových družstev našeho regionu, která byla sloučena a vzniklo tak SBD Krušnohor (tento název byl schválen s účinností od 1. 1. 1980). Počet bytů byl v roce 1980 pouze 1 278.“

2. Kolik má vaše družstvo členů a máte v plánu rozšiřovat členskou základnu a jakým způsobem?

„V současnosti má SBDK cca 21 000 členů a spravuje cca 20 000 bytů a cca 900 garáží (navíc ještě 365 nebytových prostor). Členskou základnu nerozšiřujeme, ale rozšiřujeme počty spravovaných bytů – nabízíme své služby malým družstvům a SVJ.“

3. Kolik bytových jednotek vaše družstvo spravuje?

„Viz odpověď 2. Přesně jsme k 31. 12. 2022 spravovali 20 288 bytů.“

4. Kolik nebytových jednotek vaše družstvo spravuje? K čemu jsou určeny? Vychází to z počtu bytových jednotek?

„Viz odpověď 2. Přesně jsme k 31. 12. 2022 spravovali 365 nebytových prostor a 873 garáží.“

5. Jakým způsobem a jak často se svolává členská schůze nebo využíváte shromáždění delegátů? Jaké z toho plynou výhody/nevýhody? Jak určujete volební obvody pro delegáty?

„Vzhledem k velikosti družstva svoláváme shromáždění delegátů, obvykle 1x za rok. Volební obvody určuje v souladu se stanovami představenstvo družstva. V současnosti dle klíče 1:200 (jeden delegát na cca 200 členů).“

6. Změnil se počet členů představenstva ve vašem družstvu po přijetí nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích? Pokud ANO – tak jakým způsobem a jaké k tomu byly důvody?

„Nezměnil, máme stále 7 členů představenstva.“

7. Kolik členů má kontrolní komise a kolik představenstvo? Na jak dlouho jsou voleni?

„Volební období je pětileté a oba orgány mají 7 členů.“

8. Je velikost členské základny důležitá při výběru počtu členů představenstva a kontrolní komise? Změnil by se počet členů těchto orgánů, kdyby se výrazně změnil počet členů vašeho družstva?

„Velikost členské základny není rozhodující. Oba orgány jsou stále stejné, ať mělo družstvo 6 600 členů nebo 21 000 členů.“

9. V návaznosti na předchozí otázku ovlivňuje počet členů družstva délku, na kterou jsou tyto orgány voleny? Uchýlili byste se ke zkrácení nebo prodloužení funkčních období při výrazné změně počtu členů?

„Počet členů nemá vliv na délku funkčního období. Je stále pětileté.“

10. Využili jste při tvoření vašich stanov vzorové stanovy, které poskytuje SČMBD, nebo jinak využili jejich poradenství?

„Ano, využili. Vzorové stanovy jsou základ, ke kterému se následně přidávají regionální specifika a případné připomínky členů družstva. Ty projedná odborná komise a následně zapracuje do stanov.“

Kopie rozhovoru

Rozhovor č. 2 – Josef Figer, předseda představenstva SBD A+G Stadion

1. V jakém roce bylo vaše družstvo založeno?

„V roce 2001.“

2. Kolik má vaše družstvo členů a máte v plánu rozšiřovat členskou základnu a jakým způsobem?

„122 členů, rozšíření není v plánu, byty převádíme do osobního vlastnictví, družstvo půjde do likvidace a bude dál SVJ.“

3. Kolik bytových jednotek vaše družstvo spravuje?

„128 bytových jednotek.“

4. Kolik nebytových jednotek vaše družstvo spravuje? K čemu jsou určeny? Vychází to z počtu bytových jednotek?

„12 nebytových jednotek, prodejnu potravin, pizzerii, restauraci a kanceláře.“

5. způsobem a jak často se svolává členská schůze nebo využíváte shromáždění delegátů? Jaké z toho plynou výhody/nevýhody? Jak určujete volební obvody pro delegáty?

„1x ročně, případně dle potřeby, mimořádně. Všem členům je předána pozvánka vč. podkladů k bodům, které budou projednávány.“

6. Změnil se počet členů představenstva ve vašem družstvu po přijetí nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích? Pokud ANO – tak jakým způsobem a jaké k tomu byly důvody?

„Nezměnil.“

7. Kolik členů má kontrolní komise a kolik představenstvo? Na jak dlouho jsou voleni?

„Kontrolní komise 3 a představenstvo 3, na 5 let.“

8. Je velikost členské základny důležitá při výběru počtu členů představenstva a kontrolní komise? Změnil by se počet členů těchto orgánů, kdyby se výrazně změnil počet členů vašeho družstva?

„Nezměnil.“

9. V návaznosti na předchozí otázku ovlivňuje počet členů družstva délku, na kterou jsou tyto orgány voleny? Uchýlili byste se ke zkrácení nebo prodloužení funkčních období při výrazné změně počtu členů?

„Ne.“

10. Využili jste při tvoření vašich stanov vzorové stanovy, které poskytuje SČMBD, nebo jinak využili jejich poradenství?

„Nevyužili.“

Kopie rozhovoru

Rozhovor č. 3 – Simona Jiříková, předsedkyně SBD Kolín

1. V jakém roce bylo vaše družstvo založeno?

„1960.“

2. Kolik má vaše družstvo členů a máte v plánu rozšiřovat členskou základnu a jakým způsobem?

„Máme 700 členů a s vydáváním bytů do vlastnictví se členská základna zužuje.“

3. Kolik bytových jednotek vaše družstvo spravuje?

„6 700.“

4. Kolik nebytových jednotek vaše družstvo spravuje? K čemu jsou určeny? Vychází to z počtu bytových jednotek?

„Deset obchodů, sklad.“

5. Jakým způsobem a jak často se svolává členská schůze nebo využíváte shromáždění delegátů? Jaké z toho plynou výhody/nevýhody? Jak určujete volební obvody pro delegáty?

„Jednou ročně schůze, volební obvod je každý dům.“

6. Změnil se počet členů představenstva ve vašem družstvu po přijetí nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích? Pokud ANO – tak jakým způsobem a jaké k tomu byly důvody?

„Ne.“

7. Kolik členů má kontrolní komise a kolik představenstvo? Na jak dlouho jsou voleni?

„7 členů představenstva a 5 členů kontrolní komise, na 5 let.“

8. Je velikost členské základny důležitá při výběru počtu členů představenstva a kontrolní komise? Změnil by se počet členů těchto orgánů, kdyby se výrazně změnil počet členů vašeho družstva?

„Doufám, že při snížení členské základny dojde ke snížení počtu členů představenstva.“

9. V návaznosti na předchozí otázku ovlivňuje počet členů družstva délku, na kterou jsou tyto orgány voleny? Uchýlili byste se ke zkrácení nebo prodloužení funkčních období při výrazné změně počtu členů?

„O změně délky volebního období neuvažujeme.“

10. Využili jste při tvoření vašich stanov vzorové stanovy, které poskytuje SČMBD, nebo jinak využili jejich poradenství?

„Jsme členem SČMBD, náš právník je členem legislativní komise SČMBD.“

Kopie rozhovoru

Rozhovor č. 4 – Ing. Mgr. Petr Černý, MBA, předseda představenstva a ředitel SBD Sever

1. V jakém roce bylo vaše družstvo založeno?

„1965.“

2. Kolik má vaše družstvo členů a máte v plánu rozšiřovat členskou základnu a jakým způsobem?

„Necelých 600 členů, v současnosti neplánujeme žádné rozšíření členské základny.“

3. Kolik bytových jednotek vaše družstvo spravuje?

„9 581 bytů.“

4. 4. Kolik nebytových jednotek vaše družstvo spravuje? K čemu jsou určeny? Vychází to z počtu bytových jednotek?

„1 491 nebytových jednotek, nejčastěji se jedná o řadové garáže, vystavěné v blízkosti bytových domů v době jejich výstavby k uspokojení tehdejších potřeb zaparkovat osobní vůz.“

5. Jakým způsobem a jak často se svolává členská schůze nebo využíváte shromáždění delegátů? Jaké z toho plynou výhody/nevýhody? Jak určujete volební obvody pro delegáty?

„Využíváme institutu shromáždění delegátů, když 1 delegát zastupuje v průměru 35 členů družstva. Volební obvody jsou určeny v souladu se ZOK a stanovami družstva, volební řád delegátů schvaluje představenstvo družstva. Výhodou je zejména skutečnost, že menší množina delegátů může projednávat jednotlivé body shromáždění více podrobně a do hloubky, než tomu bylo dříve, když počet delegátů převyšoval číslo 150. Nevýhodou bývá tradičně nižší informovanost členské základny od delegáta, a to zejména od doby, kdy jeden delegát zastupuje členy družstva, kteří jsou rozptýleni ve větším počtu bytových domů.“

6. Změnil se počet členů představenstva ve vašem družstvu po přijetí nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích? Pokud ANO – tak jakým způsobem a jaké k tomu byly důvody?

„Změnil, nikoliv však z důvodu účinnosti uvedených zákonů, ale spíše v reakci na trvalý úbytek členské základny z důvodu zániku členství člena našeho družstva v družstvu při převodu bytu do osobního vlastnictví. Počet členů představenstva se snížil.“

7. Kolik členů má kontrolní komise a kolik představenstvo? Na jak dlouho jsou voleni?

„Kontrolní komise má tři členy, představenstvo 5 členů. Členové orgánů byli doposud voleni na čtyři roky, od roku 2023 dochází ke změně stanov a volební období bude nově pětileté.“

8. Je velikost členské základny důležitá při výběru počtu členů představenstva a kontrolní komise? Změnil by se počet členů těchto orgánů, kdyby se výrazně změnil počet členů vašeho družstva?

„Ano, viz má předchozí odpověď. Nicméně při dalším snížení členské základny již neplánujeme snížení počtu členů představenstva, a to minimálně do roku 2028. U počtu členů kontrolní komise nám zákon nařizuje minimální počet členů tři, zde bychom do budoucna uvítali, pokud by zákon umožnil nahradit činnost kontrolní komise například jedním revizorem.“

9. V návaznosti na předchozí otázku ovlivňuje počet členů družstva délku, na kterou jsou tyto orgány voleny? Uchýlili byste se ke zkrácení nebo prodloužení funkčních období při výrazné změně počtu členů?

„Nijak zásadně. Úpravu stanov obsahující prodloužení funkčního období na 5 let jsme provedli v roce 2022, důvodem však nebyl primárně pokles členské základny, ale spíše snaha více stabilizovat obsazení všech orgánů družstva včetně delegátů, jejichž funkční období bude také pětileté.“

10. Využili jste při tvoření vašich stanov vzorové stanovy, které poskytuje SČMBD, nebo jinak využili jejich poradenství?

„Mnoho let již nejsme členy SČMBD, změny stanov provádíme na základě vlastních rozhodnutí v souladu s vývojem legislativy.“

STANOVY

Stavebního bytového družstva S E V E R

Sídlo: 480 31 Liberec 1
Bažanti 1415/3
IČ: 00 04 25 79

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

čl. 1

1. Firma: Stavební bytové družstvo SEVER
2. Sídlo: Bažantí 1415/3, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
3. IČO: 00 04 25 79

je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem
v oddíle Dr. XXVI, vložka 151

čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je zajišťování bytových potřeb svých členů, správa bytů v majetku svých členů, jakož i zajišťování správy dalších bytů a nebytových prostorů na smluvním základě.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Družstvo zřizuje ve svém sídle a na svých internetových stránkách informační desku.

ČÁST II. PŘEDMĚT ČINNOSTI DRUŽSTVA

čl. 3

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, nebytových prostor (garáže, ateliéry), objektů s nebytovými prostory (garáže, ateliéry), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost na nepodnikatelském základě, jejímž účelem je zajišťování bytových a s bydlením souvisejících potřeb členů družstva spočívající v:
 - organizačním zajišťování přípravy výstavby a výstavbě bytů v družstevních domech rodinných domků a nebytových prostor, které pronajímá svým členům, či jim je přenechává do vlastnictví
 - provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových a nebytových objektů pro své členy,
 - poskytování, popř. zabezpečování dalších plnění spojených s bydlením pro své členy,
 - b) realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
 - c) vodoinstalatérství, topenářství
 - d) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
 - e) výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW
 - f) ubytovací služby
3. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů.

ČÁST III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

čl. 4

Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba. Členství právnických osob je vyloučeno.

2. Pokud se člen družstva dlouhodobě zdržuje mimo území České republiky, je povinen ustanovit jinou fyzickou osobu s trvalým pobytem na území České republiky svým zástupcem pro vyřizování členských záležitostí a oznámit ji družstvu.
3. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba. Člena družstva, který je nezletilý nebo jeho svéprávnost je omezena, zastupuje při vyřizování běžných členských záležitostí jeho zákonný zástupce nebo soudem ustanovený opatrovník. Mezi běžné členské záležitosti nepatří převod družstevního podílu a podnájem bytu, v těchto případech se vyžaduje souhlas opatrovnického soudu.
4. Veškeré písemnosti týkající se členů družstva uvedených v odst. 2 a 3 doručují se jejich zákonným zástupcům nebo soudem ustanovenému opatrovníku.

čl. 5

1. Členství v družstvu vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného, o jehož výši rozhoduje shromáždění delegátů svým usnesením, a základního členského vkladu ve výši stanovené v čl.14. Zápisné a základní členský vklad se hradí nejpozději ke dni podání přihlášky v pokladně správy družstva nebo na bankovní účet družstva.
2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.
3. Družstvo vrátí zápisné a členský vklad osobě, kterou nepřijalo za člena. Proti rozhodnutí představenstva o nepřijetí má právo podat žadatel odvolání ke shromáždění delegátů. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se žadatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o nepřijetí, pak toto právo zaniká.

čl. 6

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl v případě, že splňuje podmínku členství v družstvu. To neplatí u členů, jejichž majetková účast se rovná základnímu členskému vkladu, kdy v tomto případě na dědice členství nepřechází, ale pouze mu vzniká nárok na vypořádací podíl ve výši dle čl. 30 těchto stanov. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. Nejedná-li se o družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, může družstevní podíl zdědit více osob.
2. Člen může převést družstevní podíl v družstvu na třetí osobu, pokud tato osoba splňuje podmínky členství v družstvu. Družstevní podíl může být převeden na více osob, pokud tyto osoby splňují podmínky členství v družstvu.
3. Spoluvlastnictví k družstevnímu podílu se připouští. Pokud je družstevní podíl v družstvu ve spoluvlastnictví více osob, pak jsou tyto osoby společnými členy družstva. Spoluvlastníci jako společní členové mají jeden hlas. Ze společného členství jsou všichni spoluvlastníci družstevního podílu oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společný družstevní podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým je jeden ze spoluvlastníků podílu. Co platí v těchto stanovách o členovi družstva, platí obdobně o společných členech družstva, není-li dále stanoveno jinak.
4. Na nabyvatele družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Přechází-li družstevní nájem na více osob, stávají se společnými nájemci. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Zanikne-li členství jednomu ze společných členů (nejde-li o společné členství manželů) zanikne této osobě i nájemní právo. Ustanovení těchto stanov týkající se vzniku a zániku společného členství manželů a vzniku a zániku společného nájmu manželů se na společné členství více osob, kteří nejsou manželi, nepoužijí.
5. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně bytu.

6. Členství v družstvu přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

čl. 7

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Družstevní podíl není součástí společného jmění manželů, pokud jeden z manželů nabyl družstevní podíl způsobem podle § 709 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
5. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

čl. 8

1. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv ze spoluvlastníků družstevního podílu z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
2. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

čl. 9

Splynutí družstevních podílů

1. Jestliže člen získá v tomtéž družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem družstevního podílu, sloučením družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle čl. 18. Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do tří měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jediné.
2. Z důvodů uvedených v odst. 1 splynou navzájem i společná členství manžel. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
3. Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají zachovány.

čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich, v případě uvedeném v čl.

29,

- b) společné členství manželů se převedením bytu do vlastnictví mění na samostatné členství jednoho z nich v případě souběhu nájmu garáže, a to na základě dohody společných členů,
- c) samostatné členství zůstavitele v případě uvedeném v čl. 24 odst. 2 se mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele.

čl. 11

Rozdělení družstevních podílů

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních garáží. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu případně družstevní garáže.

čl. 12

Členská práva a povinnosti

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, na příslušné orgány družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) na uzavření nájemní smlouvy ke konkrétně určenému bytu (nebytovému prostoru), splatí-li družstevní podíl, případně dodatečný členský vklad, na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené, či za jiných podmínek stanovených ve smlouvě, uzavřené mezi družstvem a členem družstva, u svépomocné výstavby vzniká členu toto právo uzavřením písemné smlouvy o účasti člena na výstavbě,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) za podmínek stanovených smlouvou, uzavřenou mezi členem družstva a družstvem, na základě převodu družstevního podílu nebo jeho části a na základě dohody o výměně bytu,
- g) na převedení bytu nebo rodinného domku (nebytového prostoru) určeného do vlastnictví zaplacením splatné peněžní částky členského podílu, za podmínek stanovených smlouvou a účastí člena na výstavbě,
- h) na roční vyúčtování záloh za plnění poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu a na finanční vypořádání při zániku svého členství v družstvu.

čl. 13

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy, jakož i vnitrodružstevní směrnice

schválené příslušnými orgány družstva, které jsou každému členu družstva přístupny k nahlédnutí na správu družstva a plnit usnesení orgánů družstva, jakož i dbát dobré pověsti družstva na veřejnosti,

- b) splatit další členský vklad, popř. dodatečný členský vklad ve stanovené výši a lhůtě, příp. další platby, k jejichž úhradě se zavázal smlouvou uzavřenou s družstvem v souvislosti s přidělením bytu, popř. nebytových prostor,
- c) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) anebo zálohy na ně a nedoplatky z jejich vyúčtování,
- d) hradit poplatky na činnost družstva a poplatky za úkony ve výši navržené představenstvem družstva a schválené shromážděním delegátů,
- e) dostavit se k uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) po převodu družstevního podílu nebo jeho části, příp. po uskutečnění výměny bytu nejpozději ve lhůtě stanovené v čl. 17 odst. 4 a v čl. 18 odst. 3,
- f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu, provádět podle stanoveného rozpisu úklid společných prostor domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), příp. uhradit náklady spojené s náhradním zajištěním splnění této povinnosti, pokud ji člen zcela nebo zčásti nesplní sám,
- g) člen družstva, majitel či chovatel psů, koček a jiných domácích zvířat, je povinen udržovat pořádek a čistotu v domě, zamezit volnému pohybu a pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a zabezpečit je tak, aby nedocházelo k znečišťování společných prostor a veřejných prostranství náležejících k domu, škodám na majetku, ohrožování osob, klidného občanského soužití, jakož i zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování ostatních členů družstva v domě hlukem, a to i mimo dobu nočního klidu, znečištění způsobené psem, kočkou či jiným domácím zvířetem je člen družstva (majitel, chovatel) povinen bez prodlení uklidit ze společných prostor domu, jakož i z prostranství náležejících k domu,
- h) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- i) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- j) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), umožnit provedení odpočtů bytových vodoměrů a indikátorů spotřeby tepla, které jsou prováděny minimálně 1x ročně v předem oznámeném termínu, zpravidla na konci roku. V případě, že ze závažných důvodů nemůže umožnit přístup do bytu za účelem provedení odečtů, je povinen nahlásit písemně stavy bytových vodoměrů, a to nejpozději do 31.12. běžného roku na technický úsek družstva.
- k) U indikátorů spotřeby tepla bude za základ výpočtu spotřeby tepla vzata průměrná spotřeba, upravená v souladu s platnými právními předpisy,
- l) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství,
- m) podílet se na úhradě ztráty družstva.

čl. 14

Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
2. Základní členský vklad pro členy družstva činí 300,-Kč.
3. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu

základního členského vkladu. Souhrn základních členských vkladů tvoří základní kapitál družstva.

4. Další členský vklad může mít formu nepeněžního vkladu, o jehož výši a způsobu ocenění rozhodne představenstvo družstva. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. 7. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením shromáždění delegátů.

5. Shromáždění delegátů může rozhodnout, že se základní členský vklad poměrně zvýší všem členům z vlastních zdrojů družstva.

čl. 15

Další členský vklad

1. Další členský vklad je majetkovou účastí člena např. na družstevní výstavbě, technickém zhodnocení bytového domu (objektu garáže nebo garážového stání) nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

2. Výši zálohy na další členský vklad určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), snížené o případný státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu příp. o jiné zdroje financování družstevní výstavby.

3. Člen je povinen zaplatit zálohu na další členský vklad před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené družstvem. Tato část dalšího členského vkladu se skládá z peněžitého, případně jiného plnění ve výši připadající na družstevní byt (nebytový prostor), který má být členovi předán do nájmu. Jiné, než peněžní plnění na členský podíl spočívá v hodnotě práce, příp. v hodnotě věcného plnění při svépomocné výstavbě. Rozsah této části dalšího členského vkladu je určen smlouvou o jiném plnění na družstevní podíl, uzavřenou mezi družstvem a členem.

4. V případě nutnosti zvýšit zálohu na dalšího členského vkladu je člen povinen zvýšení dalšího členského vkladu uhradit ve výši, lhůtě a způsobem stanoveným družstvem.

5. Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty a nebytové prostory a představenstvo rozhodne o konečné výši dalšího členského vkladu.

6. S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (nebytové prostory) a s rozhodnutím o konečné výši dalšího členského vkladu seznámí družstvo člena nejpozději do 6 měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši družstevního podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek dalšího členského vkladu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak), v této lhůtě je družstvo povinno vrátit případný přeplatek dalšího členského vkladu. Při svépomocné družstevní výstavbě vypořádá družstvo se členem i hodnotu jiného plnění na další členský vklad.

7. Formou majetkové účasti člena družstva na majetku družstva je i navýšení dalšího členského vkladu účastí člena – nájemce družstevního bytu na kupní ceně pozemku zakoupeného v souvislosti s převody bytů do vlastnictví.–Pokud je tomuto členu- nájemci družstevního bytu převeden tento byt do vlastnictví, zaniká tato majetková účast jejím započtením do části ceny pozemku připadajícího na byt převáděný členovi do vlastnictví, kterou člen splatí před podpisem smlouvy o převodu bytu. Obdobně se postupuje u nebytového prostoru (garáže) a při financování technického zhodnocení domu.

čl. 16

Dodatečný členský vklad

1. Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady dalšího členského vkladu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dodatečného členského vkladu. Dodatečný členský vklad stanoví představenstvo v závislosti na tržních podmínkách.

2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.

Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky, jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele členství.
2. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
3. Doklady, mající za následek převod družstevního podílu musí být podepsány průkazným způsobem (ověřený podpis). V případě společného členství musí být podepsány všemi společnými členy.
4. Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za měsíc, ve kterém došlo k převodu družstevního podílu má převodce. Nabyvatel je povinen uzavřít s družstvem nájemní smlouvu do 15 dnů ode dne, kdy na něho přešla členská práva a povinnosti podle odst. 1.
5. Na základě dohody o převodu družstevního podílu si převodce a nabyvatel vzájemně vypořádají majetkovou účast v družstvu. Předmětem tohoto finančního vypořádání je i nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období od převodu členských práv a povinností do konce kalendářního měsíce a veškeré škody na součástech bytu a zařizovacích předmětech.

čl. 18

Převod části družstevního podílu

1. Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11.
2. Doklady mající za následek převod části družstevního podílu musí být podepsány průkazným způsobem (ověřený podpis). V případě společného členství musí být podepsány všemi společnými členy.
3. Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za měsíc, ve kterém došlo k převodu členských práv a povinností, má převodce do dne převodu členských práv a povinností. Nabyvatel je povinen uzavřít s družstvem nájemní smlouvu do 15 dnů ode dne, kdy na něho přešla členská práva a povinnosti podle odst. 1.
4. Na základě dohody o převodu části družstevního podílu si převodce a nabyvatel vzájemně vypořádají část majetkové účasti v družstvu. Předmětem tohoto finančního vypořádání je i nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období od převodu části družstevního podílu do konce kalendářního měsíce a veškeré škody na součástech bytu a zařizovacích předmětech.

čl. 19 zrušen

čl. 20 zrušen

čl. 21

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou (upravuje čl.22)
- b) vystoupením (upravuje čl.23)
- c) smrtí člena – fyzické osoby, pokud jeho členství nepřejde na dědice (upravuje čl.24)

- d) vyloučením (upravuje čl.25)
- e) zánikem družstva bez právního nástupce (upravuje čl.26)
- f) převodem nebo přechodem družstevního podílu
- g) převodem bytu do vlastnictví člena (upravuje čl. 28)
- h) jiným způsobem stanoveným zákonem

čl. 22
Dohoda

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírají představenstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

čl. 23
Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Člen, který nesouhlasí s převodem družstevního podílu na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení shromáždění delegátů. Vypořádací podíl je povinen uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

čl. 24
Úmrtí člena

1. Zemře-li člen, a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. To neplatí u členů, jejichž majetková účast se rovná základnímu členskému vkladu, kdy v tomto případě na dědice členství nepřechází, ale pouze mu vzniká nárok na vypořádací podíl ve výši dle čl. 30 těchto stanov. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
2. Náležely-li zůstaviteli dva nebo více družstevních bytů (nebytových prostorů) v jednom a tomtéž družstvu, mohou jednotlivé družstevní podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (případně společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

čl. 25
Vyloučení

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
 - b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, členu družstva nebo zaměstnanci družstva v souvislosti s jeho prací v družstvu, nebo je-li dán jiný důležitý důvod k vyloučení uvedený v těchto stanovách (čl. 42 odst. 6,7),
 - c) přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.
2. Člena nebo společné členy – nájemce družstevního bytu, lze vyloučit z družstva
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu

b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil, k tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
4. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do šesti měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod k vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
5. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b), předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
6. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou na adresu člena uvedené v seznamu členů. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1 a 2, který nelze dodatečně měnit. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
7. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Marrým uplynutím této lhůty právo na podání námitek zaniká. Podání odůvodněných námitek má odkladný účinek.
8. Proti rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. O tomto právu musí být vylučovaný člen písemně poučen.
9. Představenstvo může své rozhodnutí o vyloučení zrušit. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží, to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.

čl. 26 Zánik družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

čl. 27 zrušen

čl. 28 Zánik práv a povinností spojených s členstvím v družstvu převodem bytu do vlastnictví člena

1. Převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva podle platných právních předpisů, zaniká členství nabyvatele v družstvu bez práva na vrácení základního členského vkladu a družstevního podílu připadajícího na převedený družstevní byt či nebytový prostor. Dnem zániku členství převodem bytu do vlastnictví je den, kdy byl podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Družstvo a člen se dozvědí o povolení vkladu do katastru nemovitostí ze zasláného opisu smlouvy o převodu bytové jednotky, který je opatřen záznamem o vkladu.

2. Členství v družstvu však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu bytu nebo nebytového prostoru dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, nebo je-li další členství člena v družstvu spojeno s nájemním vztahem člena k jinému bytu nebo nebytovému prostoru v družstvu. Pokud členství člena v družstvu převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena nezanikne a jeho další trvání je odůvodněno pouze tím, že majetková účast člena v družstvu i po převodu dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, společné členství manželů, dosavadních nájemců družstevního bytu či nebytového prostoru, se převodem bytu či nebytového prostoru do jejich vlastnictví mění na samostatné členství každého z nich pouze v případě, že u každého z nich dosáhne majetková účast alespoň výše

základního členského vkladu. Při hlasování na členské schůzi samosprávy má každý z nich jeden hlas. Manželé se mohou dohodnout, že členem družstva zůstane pouze jeden z nich.

čl. 29

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů
- b) dohodou rozvedených manželů
- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebyt. prostoru) rozvedených manželů
- d) smrtí jednoho z bývalých manželů
- e) vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

3. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý z nich jako člen družstva nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

4. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich družstevního podílu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením, převodem bytu do vlastnictví a zánikem družstva po ukončení likvidace, popř. jiným způsobem stanoveným zákonem.

5. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

čl. 30

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle čl. 21 vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná majetkové účasti člena v družstvu:

- a) u nebydlícího člena se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,
- b) u nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) se vypořádací podíl rovná součtu základního členského vkladu, členského podílu a dodatečného členského vkladu,
- c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo nebytový prostor podle zvláštního zákona) se vypořádací podíl rovná
 - nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu nebo nebytového prostoru.
 - základnímu členskému vkladu, jestliže vlastník, jemuž převodem bytu nebo nebytového prostoru základní členský vklad zanikl, znovu základní členský vklad do družstva složil podle dřívějších předpisů (do účinnosti zák. č. 103/2000 Sb. – novela zák.č. 72/1994 Sb.)

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.
4. Zanikne-li nájemní poměr k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu členského podílu a dodatečného členského vkladu uplynutím tří měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený jej předal družstvu.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
7. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností, spojených s členstvím, výměnou bytu, udělením příklepu v řízení o výkonu rozhodnutí nebo exekuce, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

čl. 31
Členská evidence

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště případně také jiná členem určená adresa pro doručování a rodného čísla člena i výše jeho majetkové účasti, popř. další rozhodné skutečnosti. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu členů bez rodných čísel nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za kalendářní rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí Obecným nařízením o ochraně osobních údajů (GDPR),

ČÁST IV.
HOSPODAŘENÍ S NEMOVITOSTMI VE VLASTNICTVÍ DRUŽSTVA

čl. 32
Zásady hospodaření s byty, družstevními garážemi a nebytovými prostory

Představenstvo zajišťuje účelné využití družstevních bytů, družstevních garáží i nebytových prostor, zejména přijímáním účinných opatření k včasnému uvolňování bytů členy družstva, či jinými jejich uživateli, kteří neplní řádně své povinnosti z nájmu bytu, družstevní garáže či nebytového prostoru, jakož i včasným rozhodováním o uzavření nájemní smlouvy k uvolněným bytům, družstevním garážím a nebytovým prostorům, za kterýmžto účelem stanoví podmínky, za nichž byt, družstevní garáž či nebytový prostor má být znovu pronajat. Podmínkou uzavření nové nájemní smlouvy není členství uchazeče v družstvu.

ČÁST V.
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (družstevní garáže, nebytového prostoru)

čl. 33
Nájem nebytových prostor

1. Nájem a podnájem nebytových prostor vzniklých z původně společných prostor upravuje přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.
2. O nájmu a jeho podmínkách rozhoduje představenstvo družstva.

čl. 34
Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a

způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

3. Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva (resp. zápis o nájemní smlouvě) mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.

čl. 35

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti.

2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.

4. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu družstva umisťovat na střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty, malovat na vnější plášť budovy a umisťovat reklamy.

5. Hrubým porušením povinností nájemce je zejména:

- a) neplacení nájemného za období delšího než tři kalendářní měsíce,
- b) hrubé porušování dobrých mravů a občanského soužití v domě, kdy nedošlo k nápravě ani po odeslání výzvy k nápravě,
- c) provádění stavebních úprav v bytě bez písemného souhlasu družstva.

čl. 36

1. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat.

2. Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Pojem drobné opravy a obvyklé údržby upravuje metodický pokyn družstva.

3. Představenstvo či jím pověřený orgán může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

čl. 37

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo, po předchozím upozornění družstva, závady odstranit v nezbytné míře sám a následně požadovat od družstva náhradu takto jím účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí nájemce bytu uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

2. Nezajistí-li člen – nájemce družstevního bytu včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

3. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, nebo jím pověřené osobě, aby provedlo instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí

bytu a patří družstvu.

čl. 38

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

čl. 39

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění člena, závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

čl. 40

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil a uvedl vše do původního stavu.

čl. 41

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze po písemném oznámení členu - nájemci družstevního bytu. Člen-nájemce družstevního bytu je povinen být zpřístupnit ve lhůtě uvedené v písemném oznámení.

čl. 42

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu či nebytového prostoru v poměrné výši skutečně vynaložených nákladů družstva na správu a provoz objektu za stanovené období a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru, a to ve výši stanovené družstvem, v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

2. Součástí nájemného je částka určená na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo, po projednání samosprávným orgánem nebo společenstvím vlastníků, v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu nebo objektu s nebytovými prostorami, a to v souladu s plánem údržby a oprav, který schvaluje představenstvo. Vyžaduje-li to nezbytná potřeba provedení plánovaných oprav či úprav domu, může představenstvo rozhodnout i o jednorázovém účelovém poplatku do fondu za účelem pokrytí nákladů na takovou neplánovanou opravu či údržbu a o termínu úhrady.

3. Nájemné se platí měsíčně, nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

4. Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu s nájemným. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva za plnění poskytovaná s užíváním bytu vyúčtuje družstvo za uplynulý kalendářní rok vždy ve lhůtě a způsobem, stanoveným obecně závaznými právními předpisy. Oproti případnému přeplatku na zálohách za služby spojené s bydlením, si družstvo započte případné nedoplatky plateb člena družstva – nájemce bytu z předchozích období.

5. V nájemném hradí člen na jeho byt připadající část úroku a splátky úvěru poskytnutého družstvu (společenství vlastníků, pokud v domě vzniklo podle platných právních předpisů) na výstavbu či jiné účely, spojené s užíváním bytu či nebytového prostoru, peněžním ústavem.

6. Pokud člen – nájemce družstevního bytu neprovede včas úhradu nájemného nebo ceny služeb spojených s nájmem, může mu družstvo, po jeho předchozím písemném upozornění a poskytnutí další, zpravidla třicetidenní lhůty ke splnění jeho platební povinnosti, přerušit dodávku některé, nebo i všech služeb spojených s užíváním bytu.

7. Člen družstva – nájemce bytu je povinen za tímto účelem umožnit, pokud je to třeba, vstup zaměstnanců družstva, či pracovníků družstvem písemně pověřených, do bytu. V tomto případě vzniká členu – nájemci družstevního bytu povinnost uhradit družstvu předem náklady spojené jak s přerušením, tak i obnovením dodávky služeb. Opakované svémocné napojení na přerušenou dodávku některé ze služeb

se považuje za jiný důležitý důvod k vyloučení člena z družstva.

8. Pokud jiný člen družstva některému členu – nájemci družstevního bytu, vůči němuž byla použita opatření podle odst. 6, umožní dodávku přerušovaných služeb či energií svým prostřednictvím, považuje se takové jeho jednání za jiný důležitý důvod k vyloučení člena z družstva.

9. Družstvo je oprávněno informovat vhodným způsobem o jménech členů družstva – dlužníků nájemného, jakož i o výši jejich dluhů vůči družstvu. Respektuje přitom ochranu osobních údajů zakotvenou v právních předpisech.

čl. 43

Ustanovení občanského zákoníku o právu na slevu z nájemného se v případě užívání družstevních bytů (nebytových prostor) nepoužije.

čl. 44

Právo na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

čl. 45

Společný nájem družstevního bytu manželi

1. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.

2. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

čl. 46

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželi, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

čl. 47

Právo společného nájmu družstevního bytu manželi zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, kdy nevzniklo společné členství manželů v družstvu
- b) dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu
- c) smrtí jednoho z manželů
- d) zánikem nájmu družstevního bytu
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů

čl. 48

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.

2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.

3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

4. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich

neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

čl. 49

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti člena družstva podle čl. 13 písm. a).
2. Nemůže-li nájemce ze závažných důvodů po delší dobu byt užívat a nesouhlasí-li družstvo bez vážných důvodů s tím, aby pronajatý byt nebo jeho část nájemce přenechal do podnájmu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
3. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na bytovou náhradu.

čl. 50

Výměna bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
2. Jestliže člen – nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, představenstvo dohodu neschválí, pokud se tento občan nestane členem.
3. Jde-li o výměnu bytů v tomtéž družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem udělení souhlasu družstva s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech, nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy poslední z vlastníků domů, v nichž se nachází vyměňované byty, udělí svůj souhlas k výměně.
4. Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

čl. 51

1. Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne.
2. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit, musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

čl. 52

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) ze zákona zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 21, písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- b) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce,
- c) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu.

čl. 54

Nájem družstevní garáže

1. Na práva a povinnosti nájemce družstevní garáže se přiměřeně použijí ustanovení čl.35 až čl.44 těchto stanov.
2. O prodeji družstevních garáží rozhoduje shromáždění delegátů svým usnesením. Družstevní garáže se nabídnou ke koupi členům družstva – nájemcům těchto družstevních garáží, pokud tvoří samostatný objekt nebo funkční celek. Majetková účast v družstvu člena družstva – dosavadního nájemce družstevní garáže bude v těchto případech vypořádána započtením na úhradu dohodnuté kupní ceny. Předkupní právo lze uplatnit ve lhůtě do dvou měsíců po nabídce.

čl. 55

Zajištění řádného využití bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. O trvalém užívání bytu k jiným účelům, než k bydlení rozhoduje představenstvo. Trvalé užívání bytu k jiným účelům, než na bydlení upravuje zvláštní právní předpis
3. Souhlas k tomu, aby družstevní byt sloužil k podnikání, nebo i jen byl uváděn v příslušných evidencích jako místo podnikání nájemci bytu, uděluje představenstvo družstva v případě, že to umožňuje povaha předmětu podnikání.
4. Totéž platí i pokud jde o případný souhlas družstva s uvedením sídla právnické osoby nebo místa podnikání fyzické osoby odlišné od nájemce bytu na adresu bytu.

ČÁST VI.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU PŘI SOUČASNÉM VLASTNICTVÍ BYTU
(DRUŽSTEVNÍ GARÁŽE, NEBYTOVÉHO PROSTORU)

čl. 59

1. Člen může nabýt vlastnictví bytu (družstevní garáže, nebytového prostoru) za podmínek stanovených platnými právními předpisy.
2. Člen - vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat a nakládat s ním.
3. Členský vztah je nezávislý na vlastnickém vztahu a naopak. Členství je upraveno stanovami, vlastnictví k bytům (družstevním garážím, nebytovým prostorům) platnými právními předpisy.

čl. 60

Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu (družstevní garáže, nebytového prostoru) upravených v části V. stanov.

čl. 61

Kromě práv a povinností vyplývajících pro člena zejména z čl. 12 a 13 má člen – vlastník povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy.

čl. 62

1. Další práva a povinnosti člena-vlastníka a družstva při zabezpečování správy a provozu domu související s vlastnictvím a spoluvlastnictvím společných prostor a zařízení domu jsou upraveny

smlouvou o zajišťování správy společných částí domu a prohlášením vlastníka.

2. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (družstevní garáže, nebyt. prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu poplatek v souvislosti s převodem bytu (družstevní garáže, nebytového prostoru) a to ve výši stanovené představenstvem.

3. V případě převodu vlastnictví, popř. při uzavření nájemní smlouvy je člen - vlastník povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně družstvu.

ČÁST VII. ORGÁNY DRUŽSTVA

čl. 63

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise

čl. 64

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva s plnou způsobilostí k právním úkonům a starší 18 let. Před jejich volbou předloží řídicímu shromáždění delegátů čestné prohlášení s úředně ověřeným podpisem dle zákona o obchodních korporacích a zákona o živnostenském podnikání.
2. Členové představenstva a kontrolní komise mohou podnikat v předmětu činnosti družstva, a to i ve prospěch jiných osob a zprostředkovávat obchody družstva pro jiného, mohou být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení a smí se účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti. Toto se týká i zástupce právnických osob ve funkci člena představenstva. Tímto není dotčena povinnost člena voleného orgánu jednat s péčí řádného hospodáře, stejně jako povinnost postupovat podle pravidel o střetu zájmů. I při střetu zájmů musí člen voleného orgánu vždy jednat v zájmu družstva a s potřebnou loajalitou.
3. Členové představenstva a kontrolní komise dále musí být bezúhonní ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a osobou, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání
4. zrušen
5. Splnění podmínky bezúhonnosti se u členů představenstva dokládá představenstvu výpisem z rejstříku trestů, který nesmí být ke dni zvolení starší 3 měsíců, zvolenému předsedovi představenstva. Členové kontrolní komise předkládají shora uvedený výpis z trestního rejstříku předsedovi kontrolní komise.
6. Členové představenstva jsou dále povinni předložit ve lhůtě uvedené v odst. 5 představenstvu doklad vyhotovený příslušným územním finančním orgánem o tom, že nemají vůči územním finančním orgánům daňové nedoplatky.
7. Představenstvo může na žádost člena představenstva lhůty k předložení dokladů uvedených v odst. 5 a 6 ze závažných důvodů prodloužit.
8. Ten, kdo se má stát členem představenstva nebo kontrolní komise, předem družstvo informuje, zda ohledně jeho majetku nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení.
9. zrušen
10. Nastanou-li skutečnosti uvedené v odst. 3 a 8 v době, kdy již osoba, jíž se tato skutečnost týká, je členem představenstva a kontrolní komise, je tato osoba povinna neprodleně to oznámit představenstvu, které předloží nejbližšímu shromáždění delegátů návrh na její odvolání nebo na potvrzení volby. K potvrzení volby se vyžaduje souhlas alespoň 2/3 hlasů delegátů přítomných na shromáždění delegátů.
11. Ustanovení předchozích odstavců se použijí přiměřeně též na uzavření pracovního poměru

s ředitelem družstva.

čl. 65

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti. Při svém jednání a rozhodování mají na zřeteli především zájmy družstva. Při plném respektování svých pravomocí dbají na dodržování zásad vzájemné spolupráce a pomoci při plnění úkolů ostatních orgánů družstva.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánů, mimo případy uvedené v čl. 75 a čl. 88 odst. 2 těchto stanov.
3. Kolektivní orgány družstva (představenstvo a kontrolní komise), jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných.

čl. 66

1. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let. Všichni členové orgánu mají stejně dlouhé funkční období, jsou voleni najednou na nové funkční období. Byl-li člen orgánu zvolen v doplňovacích volbách, končí jeho mandát skončením volebního období celého orgánu. Volené orgány družstva vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byly zvoleny, a to do zvolení nových orgánů.
2. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

čl. 67

1. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce s péčí řádného hospodáře, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy, zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které se dověděli při výkonu funkce, pokud to vyplývá z ustanovení zvláštních právních předpisů, nebo jde o záležitosti, které tvoří předmět hospodářského tajemství družstva, či které by mohly poškodit dobrou pověst družstva. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena. Členové družstva postupují podle ustanovení § 584 a násl. zákona o obchodních korporacích.

čl. 68

1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil. Dnem účinnosti odvolání nastupuje náhradník podle stanoveného pořadí.
2. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
3. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva (představenstva a kontrolní komise) nastupují na místo odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
4. Není-li náhradník představenstva a kontrolní komise zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
5. Ustanovení odst. 3,4 platí přiměřeně i v případě, že členství v orgánu zanikne zánikem členství v družstvu nebo smrtí.
6. Členům volených orgánů družstva se přiznává za výkon funkce odměna podle interního předpisu schváleného shromážděním delegátů, popř. může jim být i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a náhrada nákladů spojených s výkonem funkce.

čl. 69

Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

čl. 70

1. Každému členovi družstva i každému členovi orgánu družstva náleží jeden hlas.
2. V orgánech družstva, není-li stanovami určeno jinak, se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

čl. 71

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl. Jednání shromáždění delegátů se řídí čl. 74 odst. 4 stanov.
2. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením.

čl. 72

1. Z průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze
 - b) program jednání
 - c) přijatá usnesení
 - d) výsledky hlasování
 - e) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
4. Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu družstvo zveřejní oznámením vyvěšeným po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění delegátů na informační desce družstva.
5. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu, upravuje volební a jednací řád, které schvaluje příslušný orgán pro svá jednání. Jednací řád pro shromáždění delegátů povinně vypracovává představenstvo družstva a schvaluje shromáždění delegátů.

čl. 73

Shromáždění delegátů

1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, jehož prostřednictvím uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů tvoří všichni v družstvu zvolení delegáti, jejichž funkční období činí, stejně jako u členů orgánů družstva 5 let.
2. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze.
3. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, volební a jednací řád,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise v počtu a způsobem, který samo určí,
 - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit

- pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na místo členů představenstva a kontrolní komise, jejichž členství v orgánu zaniklo,
- d) určovat výši odměny představenstva a kontrolní komise,
 - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona o obchodních korporacích,
 - f) schvalovat řádnou účetní závěrku, jakož i způsob rozdělení a užití zisku, včetně podílu člena na zisku, popř. způsob úhrady ztrát,
 - g) projednávat zprávy o činnosti představenstva a kontrolní komise za období od posledního jednání shromáždění delegátů,
 - h) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat zásady hospodaření,
 - i) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - j) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
 - k) rozhodovat o přeměně družstva,
 - l) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty nebo s byty;
 - m) rozhodovat o dalších významných dispozicích s majetkem družstva,
 - n) stanovit klíč volby delegátů a náhradníků na nejbližší volební období i podmínky volby delegátů
 - o) schvalovat provádění další činnosti družstva podle čl. 3 odst. 2,
 - p) rozhodovat o použití rezervního fondu,
 - q) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - r) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - s) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem.

Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o změnu stanov, zrušení družstva s likvidací a přeměnou družstva.

4. vypuštěno

5. Do působnosti shromáždění delegátů patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.

6. Shromáždění delegátů může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více jak dva roky.

Čl. 73a

Vznik a zánik funkce delegáta

1. Delegáti jsou voleni ve volebních obvodech, které vytváří a zrušuje představenstvo podle následujících pravidel:

- volební obvody jsou vytvářeny tak, že členové družstva – nájemci bytu (nebytového prostoru) z jednoho domu nebo jeho části nebo z jednoho souvisejícího celku řadových garáží jsou sdruženi do stejného volebního obvodu,
- volební obvody jsou vytvářeny tak, že minimální počet hlasů členů volebního obvodu je 80 a maximální počet hlasů členů volebního obvodu je 300, za účelem naplnění tohoto ustanovení představenstvo rozhodne o vytvoření volebního obvodu z vícero domů nebo celků řadových garáží nebo rozhodne o vytvoření vícero volebních obvodů v působnosti jednoho domu nebo celku řadových garáží.

2. Volba delegáta není jednáním orgánů družstva.

3. Člen volebního obvodu, nájemce družstevního bytu má při volbě delegáta 10 hlasů za každý družstevní byt, jehož je nájemcem. Člen volebního obvodu, nájemce družstevní garáže má při volbě delegáta 5 hlasů za každou družstevní garáž, jejímž je nájemcem. Člen volebního obvodu bez nájmu družstevního bytu nebo družstevní garáže má při volbě delegáta 4 hlasy.

4. Každý člen družstva se zařazuje do některého z volebních obvodů. Nikdo nesmí být zařazen do více volebních obvodů. O zařazení člena družstva do volebního obvodu rozhoduje představenstvo družstva podle následujících pravidel:

- je-li člen družstva nájemce bytu (nebytového prostoru) z jednoho domu nebo jeho části bude zařazen do volebního obvodu společně s dalšími členy družstva nájemci bytů (nebytových prostor) z tohoto domu nebo jeho části

- je-li člen družstva nájemcem garáže z jednoho souvisejícího celku řadových garáží bude zařazen do volebního obvodu společně s dalšími členy nájemci garáží z tohoto jednoho souvisejícího celku řadových garáží
 - je-li člen družstva bez nájmu družstevního bytu nebo družstevní garáže bude zařazen do volebního obvodu dle rozhodnutí představenstva družstva,
 - je-li člen družstva nájemcem jednoho nebo více bytů (nebytových prostorů) nebo jednoho nebo více bytů (nebytových prostorů) a zároveň jedné nebo více garáže garážových samospráv, bude zařazen do volebního obvodu s ostatními členy podle toho, jaký družstevní byt nebo jakou družstevní garáž získal nejdříve. Tento člen má však právo kdykoliv oznámit zařazení do jiného volebního obvodu, avšak nejpozději do 5 dnů před volbou delegáta.
5. Volební obvod zaniká v těchto případech:
 - počet hlasů členů zařazených do volebního obvodu klesne pod 30, pokud v takovém případě zbude v zanikajícím volebním obvodu člen družstva, bude tento člen rozhodnutím představenstva zařazen do jiného volebního obvodu.
 6. Zánikem volebního obvodu zaniká mandát delegáta zvoleného za tento obvod.
 7. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje svého náhradníka o svolání shromáždění delegátů a předá mu pozvánku a materiály připojené k pozvánce.
 8. Pro svolání volebního obvodu za účelem volby delegáta se přiměřeně použije Volební řád pro volby delegátů ve volebních obvodech. Jednání volebního obvodu svolává dle potřeby představenstvo družstva.

čl. 74

1. Jednání shromáždění delegátů družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
2. Představenstvo je povinno svolat do 30 dnů od doručení žádosti shromáždění delegátů, požádá-li o to písemně:
 - a) alespoň 10 % zvolených delegátů
 - b) kontrolní komise.
3. Představenstvo družstva uveřejní oznámení o konání shromáždění delegátů spolu s pozvánkou na informační desce družstva nejpozději 15 dnů před jeho konáním. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 8 dnů před zasedáním shromáždění delegátů všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu, místo jednání a označení, zda se svolává shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů. Spolu s pozvánkou se zasílají i písemné podkladové materiály.
4. Doplnění pořadu jednání na žádost 10 % zvolených delegátů, kontrolní komise, zaslané nejpozději do 10 dnů před dnem konání shromáždění delegátů představenstvo zařadí na pořad jednání v pozvánce na shromáždění delegátů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání shromáždění delegátů, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech delegátů. Konečný návrh pořadu jednání předkládá řídicí shromáždění delegátů ke schválení.
5. Na shromáždění delegátů musí být pozváni všichni zvolení delegáti. Členové představenstva a kontrolní komise se shromáždění delegátů účastní z titulu své funkce.
6. Při hlasování má každý delegát jeden hlas.

čl. 75

Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá představenstvo náhradní shromáždění delegátů tak, aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění delegátů původně svolané. Náhradní shromáždění delegátů musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění delegátů, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradního shromáždění delegátů. Náhradní shromáždění je schopno se usnášet, je-li přítomna alespoň 10 % zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných delegátů.

čl. 76

1. Každý člen, likvidátor nebo člen představenstva nebo kontrolní komise se může soudní žalobou dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Nebylo-li toto právo uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.
2. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky nebo by tím bylo podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.
3. Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že:
 - a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se zákonem o obchodních korporacích nebo stanovami družstva
 - b) v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát ani jeho náhradník
 - c) se náhradník delegáta nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval, nebo
 - d) delegát jedná v rozporu s usneseními členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen

čl. 77

Představenstvo

1. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, pokud nejsou obecně závazným předpisem či stanovami vyhrazeny shromáždění delegátů nebo kontrolní komisi.
2. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
3. Představenstvo odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů, zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení shromáždění delegátů, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.
4. Představenstvu je svěřeno obchodní vedení družstva.
5. Představenstvo má 5 členů.
6. Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
7. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva (místopředsedy představenstva).
8. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
9. Schůzí představenstva se může zúčastnit s hlasem poradním pověřený člen kontrolní komise.
10. Schvaluje zásady organizačního uspořádání správy družstva a navrhuje výši poplatků člena na úhradu správní režie. Schvaluje výši poplatků člena na úhradu správní režie v případě domů, kde již vzniklo společenství vlastníků.
11. Navrhuje shromáždění delegátů způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty.

čl. 78

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
2. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva.

3. Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem, nebo je to v obchodním styku obvyklé.

4. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupování družstva i jiné občany a organizace.

čl. 79

1. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda, místopředseda, popřípadě pověřený člen představenstva.

2. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

3. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápise se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

čl. 80

Předseda představenstva

1. Předsedovi představenstva přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva. Předseda představenstva může být přijat do funkce ředitele družstva v souladu s obecně platnými právními předpisy, potom řídí běžnou činnost družstva a činnost správy družstva v rozsahu stanoveném v čl. 96.

2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

čl. 81

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda představenstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.

čl. 82

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze shromáždění delegátů a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.

2. Kontrolní komise dává písemné stanovisko k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.

3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

4. Kontrolní komise je oprávněna 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. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn zúčastnit se zasedání všech orgánů s hlasem poradním.

5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise. O výsledcích jednotlivých kontrol pořizuje zápis, jehož jeden stejnopis je po jeho projednání předložit představenstvu.

6. K uzavření smlouvy, na jejímž základě má družstvo nabýt nebo zcizit majetek, přesahuje-li jeho hodnota

v průběhu jednoho účetního období jednu třetinu vlastního kapitálu vyplývajícího z poslední účetní závěrky, se vyžaduje souhlas kontrolní komise.

čl. 83

1. Kontrolní komise má 3 členy.
2. Členové kontrolní komise a její náhradníci se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva, ani zaměstnanci družstva (s výjimkou správců dle čl.93 stanov).
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. O způsobu volby rozhoduje komise.
4. Kontrolní komise podává shromáždění delegátů zprávu o své činnosti.

čl. 84

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby nejméně jednou za tři měsíce. Zasedání kontrolní komise se může zúčastnit pověřený člen představenstva.
2. Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popřípadě pověřený člen kontrolní komise.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

čl. 85 až 93 zrušen

čl. 94

Pomocné orgány

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
2. Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
3. Členové pomocných orgánů jsou jmenováni orgánem, který je zřídil.

čl. 95

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1. Družstvo jako vlastníka ve společenství vlastníků zastupuje představenstvo prostřednictvím svého pověřeného člena, či jiné písemně zmocněné osoby.
2. Osoba pověřená představenstvem k zastupování ve společenství vlastníků jedná a hlasuje v souladu s pokyny představenstva.
3. Při jednáních družstva se společenstvím vlastníků ve věcech výkonu správy zastupuje družstvo jako správce pověřený zaměstnanec družstva.

Část VIII. SPRÁVA DRUŽSTVA

čl. 96

Ředitel

1. Ředitel družstva je zaměstnancem družstva. Řídí a organizuje běžnou činnost družstva. Stojí v čele správy družstva, k níž náleží všechny osoby, které jsou v pracovněprávním vztahu k družstvu.
2. Jménem družstva projednává a uzavírá kolektivní smlouvu s odborovým svazem zaměstnanců družstva.
3. Pracovní poměr ředitele družstva, pokud již před svým ustanovením do funkce nebyl zaměstnancem

družstva, vzniká ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.

4. Rozsah, v jakém ředitel družstva může sám jednat jménem družstva navenek a činit právní úkony, stanoví organizační řád družstva.

5. Ředitel se zúčastňuje shromáždění delegátů a zasedání představenstva družstva s hlasem poradním. Na žádost kontrolní komise je povinen osobně se zúčastnit též jejího zasedání a podávat jí informace a vysvětlení týkající se činnosti správy družstva.

čl. 97

Činnost správy družstva

Činnost správy družstva se řídí vnitrodružstevními předpisy.

ČÁST IX. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

čl. 98

Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytových hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, případně z jiných zdrojů.

2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

3. O budovách rozdělených na jednotky podle platných právních předpisů, pokud nejde o společenství vlastníků – právnickou osobu, vede družstvo, pokud vykonává v nich funkci správce, samostatný účet střediska (domu).

čl. 99

Bytové hospodářství

1. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy, nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována.

2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a nebytových prostor a z úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním, z příspěvků vlastníků jednotek podle platných právních předpisů a z jiných zdrojů.

3. Zálohové platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (místnosti nesloužící k bydlení) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených představenstvem družstva.

4. Zisk a ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá na základě rozhodnutí představenstva. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt nebo nebytový prostor.

čl. 100

Ostatní hospodaření

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z poplatku na správu, ze zápisného a jiných poplatků, případně z dalších zdrojů.

2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo základní ekonomickou jednotku bytového hospodářství, případně mimo střediska svépomocné družstevní výstavby.

3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších fondů, případně dalších zajišťovacích fondů

4. vypuštěno

5. Ztrátu z ostatních hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí shromáždění delegátů:

- z rezervního fondu,
- rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění delegátů,
- snížením základních členských vkladů,
- kombinací výše uvedených způsobů.

6. Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne shromáždění delegátů o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

čl. 101 Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
2. Výše zapisovaného základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50 000,-Kč.
3. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje, přijetím nových členů, případně skončením členství v družstvu.
4. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
5. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000,- Kč.

čl. 102 Fondy a dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu

1. Družstvo vytváří, kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby, další zdroje na financování své činnosti, zejména dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu bytového fondu.
2. Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond či další zajišťovací fondy a sociální fond.
3. Tvorba a použití fondů a dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími předpisy schválenými představenstvem družstva.
4. Fond družstevních podílů, fond družstevní výstavby, statutární fond a dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

čl. 103 Fond družstevních podílů

1. Fond družstevních podílů se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na družstevní podíl.
2. Prostředky fondu družstevních podílů se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou na financování investičních výdajů, včetně pořízení pozemku příslušejícího k domu, k vrácení družstevních podílů při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.
3. Fond družstevních podílů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

Čl. 103 a) Fond pro zvýšení základního členského vkladu

1. Fond základních členských vkladů se tvoří ze zisku družstva a slouží podle rozhodnutí shromáždění delegátů výhradně ke zvýšení členského vkladu členů družstva.

čl. 104

Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, převodem zdrojů z fondů ze zisku nebo kapitálových fondů, případně z jiných zdrojů.

2. Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou a na financování dalších investičních výdajů, včetně pořízení pozemku příslušejícího k domu.

3. Zdroje fondu se použijí na částečnou úhradu při převodu družstevního bytu či nebytového prostoru z vlastnictví družstva do vlastnictví členů družstva – nájemců podle zvláštních předpisů. Rozsah, ve kterém se jednotliví žadatelé o převod družstevního bytu do vlastnictví člena – nájemce družstevního bytu podílí na úhradě nákladů družstva spojených zejména s pořízením potřebných právních listin, stanoví představenstvo družstva svým usnesením.

čl. 105

Doplňkový fond družstevní výstavby

1. Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří ve výši odpisů investičního majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v bytovém domě v rámci podnikatelské činnosti družstva.

2. Prostředky fondu se použijí na úhradu investičních výdajů, včetně pořízení pozemku příslušného k domu.

3. Zdroje fondu se snižují převodem do fondu družstevní výstavby a při převodu bytů či nebytových prostor podle platných právních předpisů.

čl. 106

Statutární fond

1. Statutární fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření, případně z jiných zdrojů.

2. Prostředky fondu jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu).

3. Zdroje fondu se použijí k úhradě ztráty středisek ostatního hospodaření, případně středisek bytového hospodářství, převodu do kapitálového fondu na financování investičních výdajů, včetně pořízení pozemku příslušejícího k domu.

čl. 107

Fond dodatečných členských vkladů

1. Fond se tvoří dodatečnými členskými vklady podle čl. 16.

2. Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby nebo jiného kapitálového fondu. Fond se dále snižuje při zániku členství vlastníka jednotky jeho vypořádáním ve smyslu čl. 30 stanov.

čl. 108

Rezervní fond

1. Rezervní fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Družstvo doplňuje rezervní fond nejméně 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše rezervního fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva tj. 25 000,-Kč.

2. Rezervní fond se používá na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, případně k převodu do jiného fondu družstva tvořeného ze zisku.

3. Rezervní fond nelze rozdělit mezi členy za trvání družstva.

čl. 108 a)

Sociální fond

1. Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů.

2. Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou nebo směrnicemi družstva.

čl. 109

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými poplatky z nájemného a z úhrad vlastníků jednotek podle platných právních předpisů.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
3. Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

ČÁST X.

PŘEMÉNA, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

čl. 110

Přeměna družstva

1. Přeměnou družstva se rozumí fúze družstva, rozdělení družstva a změna právní formy.
2. Přeměna družstva se provádí podle písemného projektu přeměny.
3. Přeměna družstva musí být schválena shromážděním delegátů družstva.
4. Přeměna družstva musí být schválena alespoň dvěma třetinami hlasů delegátů přítomných na shromáždění delegátů s výjimkou schválení změny právní formy. Družstvo může změnit svoji právní formu jen tehdy, jestliže s tím souhlasí všichni členové bytového družstva; tento souhlas nelze nahradit souhlasem všech delegátů.
5. O rozhodnutí shromáždění delegátů o přeměně musí být pořízen notářský zápis, jehož přílohou je projekt přeměny.
6. Při fúzi a rozdělení bytových družstev musí být všechna zúčastněná, zanikající i nástupnická družstva vždy pouze bytovými družstvy; účast jiných, než bytových družstev zde není dovolena.

čl. 111

Zrušení družstva

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací,
 - b) rozhodnutím soudu,
 - c) fúzí
 - d) rozdělením – rozštěpením družstva
2. O rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení musí být pořízen notářský zápis.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

čl. 112

1. Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
2. Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství v něm přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
3. Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství v něm na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.
4. V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého

splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k těmto dnům.

čl. 113

1. Soud může na návrh toho, kdo má na tom právní zájem nebo na návrh státního zastupitelství, pokud na tom shledá závažný veřejný zájem, zrušit družstvo a nařídit jeho likvidaci z důvodů uvedených v § 93 a § 757 zákona o obchodních korporacích.

čl. 114

Likvidace družstva

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidace – likvidátora jmenuje shromáždění delegátů.

2. Likvidátor je povinen vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku zprávu o naložení s likvidačním zůstatkem, kterou schvaluje shromáždění delegátů. Zpráva o naložení s likvidačním zůstatkem musí být na požádání předložena každému členu družstva.

3. Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu, případně dalšího členského vkladu. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

ČÁST XI. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

čl. 115

1. Rozhodnutí orgánů družstva, která se dotýkají jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

2. Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.

3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánů družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.

4. Odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné.

5. Představenstvo může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

čl. 116

Podněty členů

O podnětech členů, týkajících se rozhodnutí a činnosti orgánů družstva, jakož i o stížnostech členů rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem. Opakovaná podání v téže záležitosti není třeba vyřizovat, ani na ně odpovídat. Na tuto možnost musí být člen družstva při posledním vyřízení svého podání výslovně upozorněn.

čl. 117

Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.

2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva.

3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí. Za doručenu se považuje též písemnost, která byla řádně uložena na poště a člen si ji ve stanovené lhůtě nevyzvedl. Za den doručení se požaduje poslední den této lhůty.

4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

- a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí, nebo jestliže její převzetí odmítl, přičemž o takovém odmítnutí, nebo i o jeho důvodech, musí pořádat doručující funkcionář nebo zaměstnanec písemný záznam,
- b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

čl. 118 Počítání času

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na den pracovního volna, pracovního klidu nebo státem uznaný svátek, je posledním dnem následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátovi nebo jestliže byla podána na poštu.

ČÁST XII. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

čl. 119

Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím účinnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

čl. 120

O žádostech a odvoláních členů, o nichž před nabytím účinnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

čl. 121

Garážové samosprávy, které vznikly před účinností těchto stanov se řídí úpravou stanov účinných ode dne 17. 6. 2021. Pokud po dni účinnosti těchto stanov v okruhu garážové samosprávy vznikne společenství vlastníků s právní subjektivitou podle platných právních předpisů nebo dojde k převodu garáže do vlastnictví člena dochází ke zrušení garážové samosprávy. Členové těchto zrušených garážových samospráv jsou na základě rozhodnutí představenstva zařazeni do volebních obvodů podle pravidel dle článku 73a těchto stanov. Zbytkové samosprávy se nabytím účinnosti těchto stanov ruší a členové těchto zbytkových samospráv, jsou na základě rozhodnutí představenstva zařazeni do volebních obvodů podle pravidel dle článku 73a těchto stanov.

Změna délky funkčního období volených orgánů družstva nemá za následek prodloužení funkčního období dosavadních orgánů družstva zvolených před nabytím účinnosti těchto stanov a řídí se úpravou stanov účinných ke dni 17. 6. 2021.

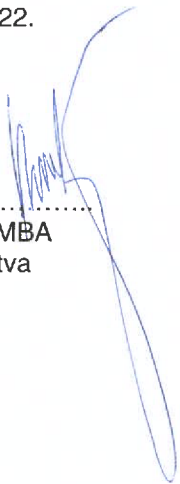
čl. 122

V případě, že se některé ustanovení těchto stanov, ať už vzhledem k platnému právnímu předpisu, nebo vzhledem k jeho změnám ukáže neplatným, neúčinným nebo sporným, anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení stanov touto skutečností nedotčena.

Namísto dotčeného či chybějícího ustanovení nastupuje ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, který je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu stanov. Totéž platí i v případech nedostatečné úpravy dané záležitosti v těchto stanovách.

čl. 123

Tyto stanovy nabyly účinnosti dne 16. 6. 2022 a jsou úplným zněním po změnách přijatých shromážděním delegátů dne 16. 6. 2022.



.....
Ing. Mgr. Petr Černý, MBA
předseda představenstva



.....
Ing. Přemek Škoda
I. místopředseda představenstva