

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Bytové družstvo v právní teorii a praxi

Aneta Heroutová

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Heroutová Aneta

Hospodářská a kulturní studia

Název práce

Bytové družstvo v právní teorii a praxi

Anglický název

Housing Association in legal theory and practice

Cíle práce

Cílem teoretické části bakalářské práce je zmapovat právní úpravu vzniku a činnost bytových družstev. Cílem praktické části práce je provést rozbor činnosti konkrétního bytového družstva a vytypování problémů s návrhem řešení.

Metodika

- shromáždění podkladů pro zpracování zadané práce
- analýza prostudovaných podkladů teoretické části práce
- získání podkladů pro praktickou část práce
- vyhodnocení získaných dat pro zpracování praktické části práce
- sumarizace výsledků a jejich vyhodnocení

Harmonogram zpracování

- 1.Sběr dat, vyhotovení zadání práce – do 30.06.2012
- 2.Vypracování teoretické části – do 31.01.2013
- 3.Vypracování praktické části –do 28.02.2013
- 4.Odevzdání práce do 31.03.2013

Rozsah textové části

30 - 40 stran

Klíčová slova

družstvo, člen družstva, členská schůze, představenstvo, kontrolní komise, stanovy, členský vklad, nedělitelný fond,

Doporučené zdroje informací

JOSKOVÁ, Lucie. Obchodní zákoník, úplné znění s úvodním komentářem. 8. vydání. Praha: nakladatelství Grada Publishing, 2012.

PELIKÁNOVÁ, Irena. Komentář k Obchodnímu zákoníku., 1.díl. 4. vydání. Praha: nakladatelství ASPI Publishing, s.r.o., 2004.

FALDYNA, František. Obchodní právo. Praha: nakladatelství Wolters Kluwer ČR, 2010.

DĚDIČ, Jan; KALINOVÁ, Miluše; ŠTENGLOVÁ, Ivana. Právo obchodních společností. 1. vydání. Praha: nakladatelství Prospektrum, 1998.

HELEŠIC, František. Základy teorie evropského a českého družstevního práva. 1. vydání. Praha: nakladatelství Beck, 2009.

DVOŘÁK, Tomáš. Bytové družstvo. 1. vydání. Praha: nakladatelství Beck, 2009.

HAVEL, Bohumil; SMOLÍKOVÁ, Kateřina. Zákon o obchodních korporacích.. Ostrava: nakladatelství Sagit, a.s., 2012.

PELIKÁNOVÁ, Irena. Komentář k Obchodnímu zákoníku., 2.díl. 3. vydání. Praha: nakladatelství ASPI Publishing, s.r.o., 2004.

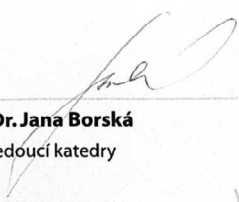
Další literatura po dohodě s vedoucí práce

Vedoucí práce

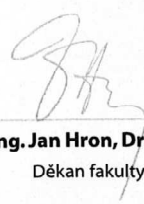
Borská Jana, JUDr.

Termín odevzdání

březen 2013


JUDr. Jana Borská
Vedoucí katedry




prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 9.10.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že bakalářskou práci "Bytové družstvo v právní teorii a praxi" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 7. 3. 2013

.....

Aneta Heroutová

Poděkování

Poděkování patří Samiře Goldšmídové, čence představenstva bytového družstva „Dačického 2“, za poskytnutí podkladů použitých ke zpracování praktické části bakalářské práce a za odborné konzultace týkající se problematiky bytového družstva. Děkuji vedoucímu bakalářské práce JUDr. Janě Borské, Katedra práva Provozně ekonomické fakulty, za odbornou pomoc při tvorbě bakalářské práce.

V Praze dne 7. 3. 2013

.....

Aneta Heroutová

BYTOVÉ DRUŽSTVO V PRÁVNÍ TEORII A PRAXI
HOUSING ASSOCIATION IN LEGAL THEORY AND
PRACTISE

Souhrn

Bakalářská práce „Bytové družstvo v právní teorii a praxi“ pojednává o vzniku, založení a fungování bytového družstva na základě právních předpisů České republiky. V hlavní části práce je předložen rozbor platné právní úpravy, a to obchodního zákoníku a dalších předpisů, podle kterých se bytová družstva zakládají a řídí. Hlavním úkolem teoretické části je objasnit založení a vznik bytových družstev a další podmínky související s fungováním bytového družstva. Práce je doplněna o praktickou část, ve které je charakterizováno založení, struktura a fungování konkrétního bytového družstva. Praktická část seznamuje s obsahem stanov družstva a zkoumá jejich dostatečnost či nedostatečnost. Praktická část se dále zabývá znalostí členů družstva ohledně stanov, práv a povinností členů družstva, spokojenosti s fungováním bytového družstva a jiné. V příloze jsou přiloženy dokumenty konkrétního bytového družstva.

Summary

This thesis titled "Housing Association in Legal Theory and Practice" deals with the development, establishment and functioning of housing cooperatives under the laws of the Czech Republic. The main part of the work analyses the applicable law, i.e. the Commercial Code and other regulations under which housing associations are set up and governed. The theoretical part of this work clarifies the foundation and formation of housing cooperatives, as well as other conditions related to the functioning of the housing cooperatives. The work includes a practical part where the author characterizes the establishment, structure and functioning of a particular housing cooperative. The practical part introduces readers to the contents of the articles of association and examines its adequacy and deficiencies. The practical part also deals with the knowledge of the cooperative's members about their rights and responsibilities, satisfaction with the functioning of their housing cooperative etc. Please find enclosed the documents of a specific housing cooperative.

Klíčová slova

družstvo, člen družstva, družstevník, nájemce, členská schůze, představenstvo, předseda představenstva, člen představenstva, kontrolní komise, stanovy, členský vklad, nedělitelný fond, družstevní byt, družstevní nebytový prostor, domovní řád, jednací řád, základní kapitál, ustavující členská schůze

Key words

housing association/building and loan association/cooperative housing society/housing cooperative, cooperative member, cooperator, tenant, membership meeting, the board of directors, chairman of the board of directors, the audit commission, articles of association, member's deposit, statutory reserve fund, cooperative apartment, cooperative commercial space, house rules/house regulations, rules of procedure, equity, constitutive meeting.

Obsah

1	Úvod	12
2	Cíl a metodika práce.....	14
2.1	Cíl práce.....	14
2.2	Metodika práce	15
3	Platná právní úprava	17
3.1	Základní charakteristika družstva.....	17
3.1.1	Činnosti bytového družstva.....	17
3.2	Historie družstevnictví	18
3.3	Založení družstva.....	19
3.3.1	Ustavující členská schůze	19
3.3.2	Zápis družstva do obchodního rejstříku	20
3.3.3	Nedělitelný fond.....	21
3.4	Základní vnitrodružstevní předpisy.....	22
3.4.1	Stanovy bytového družstva	22
3.4.2	Domovní řád.....	23
3.4.3	Jednací a volební řád.....	24
3.5	Členství v bytovém družstvu	25
3.5.1	Vznik členství v bytovém družstvu	25
3.5.2	Členský vklad.....	26
3.5.3	Práva a povinnosti členů družstva.....	26
3.5.4	Převod členských práv a povinností.....	27
3.5.5	Zánik členství v bytovém družstvu	28
3.6	Orgány bytového družstva	31
3.6.1	Členská schůze bytového družstva.....	31
3.6.2	Představenstvo.....	34
3.6.3	Kontrolní komise	37
3.7	Zrušení a zánik bytového družstva.....	39
3.7.1	Zrušení družstva	39
3.7.2	Likvidace družstva	40
3.7.3	Zánik družstva	41
4	Aplikace právní úpravy v praxi	42

4.1	Statistické údaje týkající se bytových družstev	42
4.2	Obecné informace o bytovém družstvu „Dačického 2“	44
4.2.1	Vznik a založení bytového družstva „Dačického 2“	44
4.2.2	Ustavující schůze BP „Dačického 2“	45
4.2.3	Vnitřní struktura BD Dačického	46
4.3	Analýza členských schůzí bytového družstva	48
4.4	Rozbor stanov bytového družstva.....	50
4.5	Informovanost členů družstva bytového družstva „Dačického 2“	51
5	Zhodnocení výsledků.....	53
6	Závěr.....	55
7	Přehled platné právní úpravy včetně dokumentů konkrétního BD	58
8	Seznam použité literatury	59
9	Přílohy	61
9.1	Příloha 1	61
9.2	Příloha 2	62
9.3	Příloha 3	71
9.4	Příloha 4	84

Seznam tabulek a grafů

- Tabulka 1 Obydlené domy podle vlastníka domu a podle velikostních skupin obcí a krajů, str. 41
- Graf 1 Malá bytová družstva v krajích v letech 2002 až 2011, str. 42

Seznam příloh

- Příloha 1 – Pozvánka na ustavující členskou schůzi bytového družstva „Dačického 2“
- Příloha 2 – Zápisy členských schůzí bytového družstva „Dačického 2“
- Příloha 3 – Stanovy bytového družstva „Dačického 2“
- Příloha 4 – Dotazník informovanosti členů bytového družstva

Seznam použitých zkratk

- ObchZ** obchodní zákoník, v platném znění,
- ObčZ** občanský zákoník, v platném znění,
- BD** bytové družstvo.

1 Úvod

Bytové družstvo je v České republice rozšířenou formou vlastnictví domů a bytových jednotek v něm. Při posledním sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 se počet domů s touto formou vlastníka pohyboval v České republice na čísle 31 509. Bytové družstvo je forma právnické osoby, která zajišťuje bytové potřeby svých členů. Platná a účinná právní úprava bytového družstva je obsažena v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

Bakalářská práce je věnována vysvětlení jednotlivých ustanovení platného zákona, především obchodního zákoníku. V teoretické části bakalářské práce je charakterizován vznik a fungování bytového družstva dle právní úpravy a dalších použitých zdrojů. Popsán je obsah stanov, fungování orgánů bytového družstva, práva a povinnosti členů bytového družstva, zánik družstva a další. Na informace získané z právních předpisů navazuje praktická část, ve které je uveden postup založení a fungování konkrétního bytového družstva. Dochází tak k propojení teoretické i praktické části a k utvoření komplexního celku informací obsažených v bakalářské práci.

Praktická část bakalářské práce sleduje statistiky týkající se bytových družstev na území České republiky. Příkladem může být aktuální počet bytových družstev, nárůst či pokles výskytu bytových družstev na časové ose, porovnání statistik počtu bytových družstev dnes a v minulosti a jiné.

V praktické části bakalářské práce „Bytové družstvo v právní teorii a praxi“ je uveden nejen postup založení a fungování konkrétního bytového družstva, jak bylo uvedeno výše. Charakterizována je také struktura existujícího bytového družstva, jeho orgány, členská schůze, vznik družstva a vztahy uvnitř družstva. Dále je rozebrána dostatečnost či nedostatečnost právní úpravy konkrétního bytového družstva. Praktická část tedy seznamuje s obsahem stanov tohoto družstva a zkoumá, zda je právní úprava dostatečná nebo zda je potřeba stanovy rozšířit či jinak upravit. Uvedeny jsou konkrétní návrhy na změnu a úpravu stanov zkoumaného bytového družstva. Praktická část zpracovává pohled konkrétních členů bytového družstva na znalost stanov a dalších právních předpisů bytového družstva, znalost práv a povinností člena družstva, spokojenost

s fungováním bytového družstva a další otázky. Ve druhé rovině zpracovává a porovnává pohled člena představenstva bytového družstva na tyto otázky.

Práce je doplněna o přílohy, které obsahují platné stanovy konkrétního bytového družstva a další dokumenty související s tímto bytovým družstvem.

2 Cíl a metodika práce

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce „Bytové družstvo v právní teorii a praxi“ je provést analýzu a charakterizovat platnou právní úpravu a další zdroje, které upravují proces vzniku, založení, zániku a fungování bytových družstev a porovnat zjištěné výsledky s fungování bytového družstva v praxi.

Teoretická část bakalářské práce vychází ze získávání dostupných informací týkajících se bytových družstev na území České republiky, a to především z platné právní úpravy. Jedná se o informace charakterizující vznik a založení bytového družstva, vnitrodružstevní předpisy důležité pro fungování bytového družstva, orgány družstva, členství v družstvu a v poslední řadě informace charakterizující zánik bytového družstva. V praktické části bude úkolem zajistit informace o založení a fungování konkrétního bytového družstva. Cílem práce je poznatky získané v teoretické části bakalářské práce porovnat s poznatky získanými v části praktické.

Cílem praktické části bakalářské práce je zkoumání a vyhodnocení činnosti konkrétního bytového družstva podle kritérií – obsah stanov, kompetence orgánů bytového družstva, informovanost členů družstva ohledně fungování a chodu družstva. Úkolem je dále podat v praktické části bakalářské práce návrhy na změnu či úpravu stanov konkrétního družstva. V rámci praktické části se na bytové družstvo nahlíží ze dvou úhlů pohledu. První rovinou je pohled konkrétních členů bytového družstva na znalost stanov a dalších právních předpisů bytového družstva, znalost práv a povinností člena družstva, spokojenost s fungováním bytového družstva a další otázky. Rovina druhá zahrnuje tyto otázky z pohledu člena představenstva bytového družstva.

Vedlejší výzkumný cíl sleduje statistiky týkající se bytových družstev na území České republiky. Příkladem může být aktuální počet bytových družstev, nárůst či pokles výskytu bytových družstev na časové ose, porovnání statistik počtu bytových družstev dnes a v minulosti, počet zprivatizovaných bytových družstev a jiné.

2.2 Metodika práce

Základní metodou pro získávání informací obsažených v teoretické části bakalářské práce je studium dokumentů. Jedná se o rozbor dostupných dokumentů vztahujících se k určitému tématu. V případě bakalářské práce „Bytové družstvo v právní teorii a praxi“ jsou informace čerpány a zpracovány podle platného obchodního zákoníku, zejména dle zákona č. 513/1991. Na začátku tvorby teoretické části bakalářské práce došlo k seznámení s platným obchodním zákoníkem (především část druhá „Obchodní společnosti a družstvo“, hlava II. „Družstvo“) z jehož studia vznikla i osnova práce a definice základních pojmů tak, jak je uvádí zákon. Analýza obchodního zákoníku pomohla získat ucelené informace týkající se vzniku a založení bytového družstva, fungování družstva a jeho orgánů a dále informace spojené se zánikem bytového družstva.

Analýza dokumentů dále pokračuje v praktické části, která studuje dokumenty konkrétního bytového družstva. Použita je kvalitativní výzkumná metoda zvaná případová studie. Případová studie zkoumá jeden nebo několik málo konkrétních případů. Pomocí této metody lze zachytit vnitřní vztahy, složitosti a detaily zkoumaného prostředí, v tomto případě bytového družstva. V praktické části se při rozboru dokumentů jedná o základní vnitrodružstevní předpisy a dále dokumenty spojené s chodem bytového družstva. Tyto dokumenty jsou poskytnuty přímo od představenstva konkrétního bytového družstva a tím je umožněno podrobné zkoumání družstva. Mezi dokumenty patří především platné stanovy konkrétního bytového družstva, osvědčení o rozhodnutí ustavující schůze bytového družstva společně s pozvánkou na ustavující členskou schůzi, usnesení o zápisu bytového družstva v obchodním rejstříku a postup při založení bytového družstva.

Praktická část nejprve podává informace o vzniku, založení a fungování konkrétního bytového družstva. Tyto informace čerpá z platných stanov bytového družstva, z usnesení o zápisu v obchodním rejstříku a dále z dokumentu pojmenovaného „Postup při založení družstva Bytové družstvo „Dačického 2“, ve kterém je přesně popsán postup založení tohoto konkrétního bytového družstva. Analýza dokumentů se v této části opírá také o zápisy ze členských schůzí. Zápisy ze členských schůzí bytového družstva podávají výpověď o počtu členských schůzí konaných za období fungování družstva a problematice, která byla na těchto schůzích projednávána. Dalším dokumentem, který

analyzuje praktická část bakalářské práce jsou Stanovy bytového družstva „Dačického 2“. V této části se praktická část zaměřuje zejména na dostatečnost těchto konkrétních stanov. Jsou podány návrhy na úpravu či změnu některých znění stanov.

Dotazník je dalším nástrojem zkoumání použitým při tvorbě praktické části bakalářské práce. Jedná se o kvalitativní metodu, při níž lze zajistit prvotní data. Cílem dotazníku je zjistit šíři znalostí členů bytového družstva. Znalosti se týkají základních vnitrodružstevních předpisů, především stanov bytového družstva, práv a povinností členů konkrétního družstva, spokojenost s fungováním družstva a další otázky. Dotazník podaný všem členům bytového družstva „Dačického 2“ je tvořen formou otevřených otázek. Jedná se o otázky, na které nelze odpovídat pouze ano či ne, ale očekává se širší odpověď, která vypovídá o respondentově názoru na položenou otázku. Dotazník tak podává hlubší přehled o znalostech členů bytového družstva. Pro možnost porovnání dvou úhlů pohledu je zpracován pro praktickou část i druhý dotazník. Tento je předkládán přímo členům představenstva bytového družstva. Podoba dotazníku je opět formou otevřených otázek. Otázky se týkají znalosti vnitrodružstevních předpisů, práv a povinností členů představenstva a spokojenosti s fungováním bytového družstva. Na základě dvou dotazníků lze vyvodit závěry a porovnání mezi znalostmi členů bytového družstva a členů představenstva bytového družstva a spokojenosti s jeho fungováním.

V praktické části bakalářské práce jsou uvedeny statistické údaje týkající se bytových družstev na území České republiky. Jde například o počet bytových družstev na našem území na časové ose, rozdělení družstev podle vlastníka domu a jiné. Pro vypracování těchto statistických údajů jsou použity údaje Českého statistického úřadu.

3 Platná právní úprava

3.1 Základní charakteristika družstva

Obecně je družstvo dle § 221 odstavce 1 zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ charakterizováno jako společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Bytové družstvo se chápe jako družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Firma obsahuje označení „družstvo“. Družstvo se skládá nejméně z pěti členů. Jsou-li však jeho členy alespoň dvě právnické osoby, nemusí být tvořeno z osob dalších. Družstvo je právnickou osobou, která za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva však za závazky družstva neručí.

„Pojmové znaky družstva předurčují některé principy, které jsou mezinárodně respektované. Společnost staví domy z prostředků vytvořených členy, v některých případech za podpory státu... Člen má k bytu pak vztah specifického nájmu, má řadu práv, zejména kontrolovat hospodaření, spolurozhodovat o činnosti, volit a být volen do orgánů družstva apod.“ (Trabata, 2006, s. 9).

3.1.1 Činnosti bytového družstva

Mezi základní činnosti bytového družstva patří dle Helešice a Suchánkové (2002, s. 40) koupě bytového domu od obce, péče o takto nabytý majetek a jeho bezporuchové užívání k bydlení či náležité využívání nebytových prostor v domě, případně též převod bytů do vlastnictví členů družstva a splnění všech úkolů, které s tím souvisí. Družstvo je také povinno zajišťovat provoz domu a pozemku, zajišťovat opravy a rekonstrukce domu, protipožární zabezpečení, administrativní činnost a plnění úkolů vůči správním orgánům, vybírání příspěvků od nájemníků úkolů vůči správním orgánům, vybírání příspěvků od nájemníků bytů, vedení evidence o nákladech, vedení účetnictví nebo uzavírání smluv s dodavatelem služeb.

3.2 Historie družstevnictví

„V roce 1948 byla existující bytová družstva chápána jako příliš kapitalistická především pro majetkové podíly členů a nezávislost na státu a jako taková byla některými ex lege přejmenována na „Lidová bytová družstva“ a jejich pravomoci byly potlačeny. Byty přidělovala jen se souhlasem státu a ekonomika byla podurčena obecně stanovenému nájemnému. V roce 1959 však komunistickému režimu začaly vznikat potíže (bylo málo bytů, málo peněz)...byl přijat zákon o družstevní bytové výstavbě a nastartovala masivní výstavba panelových domů. Komunistům se hodilo organizovat pro neprivilegované skupiny obyvatel svépomocnou výstavbu, když občan různými formami splatil až 50% pořizovací ceny bytu, avšak měl značně okleštěná práva, zejména dispoziční. Družstvo nesmělo byty prodat, a to ani svým členům, pokud nevrátilo státní příspěvek...V letech 1988 až 1990 byly přijaty nové zákony, které přinesly určité uvolnění práv družstev a členů...Zásadní změnou pro družstva pak byl tzv. transformační zákon, který dopadal na všechna existující družstva. Bytovým družstvům uložil předat těm členům, kteří o to žádají, v konkrétně stanovené lhůtě byty do vlastnictví“ (Trabata, 2006, s. 10).

3.3 Založení družstva

3.3.1 Ustavující členská schůze

„Pro založení družstva se vyžaduje konání ustavující členské schůze družstva. Tato schůze musí obligatorně určit výši zapisovaného základního jmění, schválit stanovy a zvolit představenstvo a kontrolní komisi“ (Dědič, Kalinová, Štenglová, 1998, s. 28). Dle § 223 zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ je tvořen základní kapitál družstva součtem členských vkladů, k jejichž zaplacení se zavázali členové družstva. Výši základního kapitálu určí stanovy družstva, musí však činit nejméně 50 000 Kč.

Ustavující schůzi zahajuje svolavatel nebo osoba jím pověřená a podle listiny přítomných sdělí počet přítomných na schůzi. Svolavatel navrhuje pravidla jednání ustavující schůze, pravidla volby předsedajícího a zároveň zajistí vše potřebné pro úspěšný průběh schůze včetně notáře, který musí osvědčit průběh schůze notářským zápisem. Není přesně určeno, kdo by měl být tímto svolavatelem. Svolavatel je určen na ustavující schůzi. Může to být kterákoli osoba, která má zájem o založení družstva nebo o převod domu do vlastnictví družstva. Osoby zajišťující vše potřebné k založení družstva se označují jako přípravný výbor. Dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku jsou na ustavující schůzi družstva oprávněny hlasovat osoby, které podaly přihlášku do družstva. Před rozhodováním ohledně základního kapitálu, schválení stanov a volby orgánů družstva zvolí ustavující členská schůze svého předsedajícího. Do jeho zvolení řídí schůzi svolavatel. Ustavující schůze družstva volí a přijímá usnesení většinou přítomných. „Na této poradě by měli být nájemníci informováni o tom, co musí učinit, aby jejich družstvo mohlo být založeno. Především to znamená, že by měly být rozdány členské přihlášky do družstva. Jejich vyplněním a podepsáním se nájemci přihlásí do zakládaného družstva a zpravidla se přihláškou též výslovně zavazují, že budou dodržovat jeho stanovy a splatí členský vklad“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 31). Dále by podle Helešice a Suchánkové (2002, s. 31) měla být na ustavující schůzi družstva určena osoba, která členské přihlášky soustředí a má zájem a předpoklady v budoucím družstvu pracovat jako jeho funkcionář. Dalším bodem ustavující schůze bytového družstva je zajištění zpracování návrhu stanov.

„Průběh ustavující členské schůze se osvědčuje notářským zápisem, který obsahuje i seznam členů a výši jednotlivých členských vkladů, k nimž se na schůzi družstva zavázali. Přílohu zápisu tvoří stanovy ve schváleném znění. Minimální výše základního jmění družstva činí 50 000 Kč. Výši členského vkladu určí stanovy. Členové družstva mají povinnost splatit členský vklad do tří let od vzniku členství, pokud stanovy neurčí lhůtu kratší“ (Dědič, Kalinová, Štenglová, 1998, s. 29. Dle zákona č. 513/1991 ustavující schůze družstva vede k jeho založení, jestliže se na ní uchazeči o členství zavázali k členským vkladům dosahujícím stanovené částky zapisovaného základního kapitálu. Základní členský nebo vstupní vklad musí být splacen do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva určenému členu představenstva způsobem stanoveným členskou schůzí.

3.3.2 Zápis družstva do obchodního rejstříku

„Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku. Před podáním návrhu na zápis musí být splacena alespoň polovina zapisovaného základního jmění. Návrh na zápis podepisují všichni členové představenstva. K návrhu musí být přiložen notářský zápis o ustavující schůzi družstva, podepsaný všemi členy představenstva, stanovy družstva a doklad o splacení stanovené části zapisovaného základního jmění“ (Dědič, Kalinová, Štenglová, 1998, s. 29). Návrh na zápis družstva do obchodního rejstříku je povinno představenstvo podat do 90 dnů od ustavující schůze. Pokud chce bytové družstvo podnikat, je povinno dodat spolu s návrhem i živnostenské nebo jiné podnikatelské oprávnění. „Návrh na zápis podléhá soudnímu poplatku. Činí 0,5% zapisovaného základního kapitálu družstva, ale nejméně 3 000Kč a nejvýše 20 000Kč. To znamená, že bude-li zapisovaný základní kapitál družstva 50 000Kč, bude soudní poplatek nikoli 250Kč (0,5%), ale 3 000Kč, tj. bude v jeho minimální výši“ (Helešic, Suchánková, 2006, s. 37). Soud tento návrh přezkoumá, a pokud zjistí jeho nedostatky, vyzve družstvo k jejich odstranění. Zápis družstva je rejstříkovým soudem zveřejněn a družstvo má povinnost přihlásit se u příslušného finančního úřadu k registraci.

3.3.3 Nedělitelný fond

Jak uvádí § 235 zákona č. 513/1991 Sb. ObchZ, má družstvo povinnost při svém vzniku zřídit nedělitelný fond, který tvoří nejméně 10% zapísovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapísovaného základního kapitálu družstva. Stanovy mohou určit, že se vytváří vyšší nedělitelný fond nebo další zajišťovací fondy.

3.4 Základní vnitrodružstevní předpisy

Mezi základní vnitrodružstevní předpisy patří především stanovy družstva, o kterých bude pojednáváno níže. Stanovy mají obecný charakter daný zákonem, avšak každé družstvo má možnost stanovy upravovat či rozšiřovat dle konkrétních potřeb v mezích zákona. Kromě toho jsou vydávány další předpisy pro úpravu vztahů uvnitř družstva. Mezi ně patří například jednací řád družstva upravující pravidla jednání orgánů družstva nebo domovní řád, který upravuje způsob užívání domu. Jednací řád a domovní řád se stává vnitrodružstevním předpisem až po schválení na členské schůzi bytového družstva. Další předpisy vydávané družstvem mohou být například organizační řád, volební řád, směrnice pro přidělování bytů, spisový řád a další dokumenty, které schválí členská schůze.

Helešic a Suchánková (2002, s. 44) rozdělují vnitrodružstevní předpisy na první a druhý stupeň. Do prvního stupně řadí stanovy družstva jako obecný, všeobsáhlý předpis, který musí zpracovat a přijmout každé družstvo. Do druhého stupně řadí předpisy, které nejsou pro všechna družstva povinné, ale jen doporučované. Pro bytová družstva se do druhého stupně předpisů řadí domovní řád nebo řád jednací.

3.4.1 Stanovy bytového družstva

„Základním dokumentem družstva jsou stanovy, které určují veškeré podmínky založení a fungování družstva. Stanovy obsahují firmu družstva, předmět podnikání nebo činnosti, výši základního členského vkladu nebo vstupního vkladu, způsob a lhůtu jejich splácení přístupujícím členem, způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování, počet členů představenstva a kontrolní komise a délku jejich funkčního období, podmínky vzniku členství v družstvu a práva a povinnosti člena družstva a družstva. Návrh stanov vypracuje svolavatel, kterým je fyzická osoba písemně k tomuto úkonu pověřená od zájemců založení družstva“ (Havel, Smolíková, 2012, s. 76).

Jak uvádí Helešic a Suchánková (2006, s. 45), je na začátku založení družstva těžké předvídat všechny situace, které mohou vzniknout za jeho chodu. Proto doporučují zůstat při obecnějších formulacích, na jejichž základě a v souladu s nimi přijme členská schůze

bližší pravidla. Uvádí například neurčovat počet členů představenstva pevným číslem, ale určením, že představenstvo má mít nejméně tři členy a jejich konkrétní počet že má určit členská schůze před volbou tohoto orgánu. Dále je podle těchto autorů důležité uvědomit si význam a závaznost jednotlivých ustanovení ObchZ, případně dalších zákonů. Helešic a Suchánková (2006, s. 46) dělí ustanovení na kogentní a dispozitivní. Kogentní ustanovení jsou ta, na nichž nemůže družstvo nic měnit. Převezme-li je do stanov, musí tak učinit ve stejném znění jako v ObchZ. Naopak dispozitivní ustanovení umožňuje družstvu dané vztahy upravovat jinak, než je uvedeno v ObchZ.

Při úpravách stanov se požaduje souhlas všech členů družstva, rozhoduje o nich tedy členská schůze. Obecně změna stanov družstva nabývá účinnosti dnem schválené členskou schůzí. Při změně stanov vyhotoví představenstvo družstva úplné znění stanov. Představenstvo družstva je dle zákona č. 513/1991 povinno do 30 dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.

3.4.2 Domovní řád

V domovním řádu družstva jsou obsaženy základní práva a povinnosti nájemce družstevního bytu a zároveň i práva a povinnosti družstva jako vlastníka domu. Jedná se zejména o pravidla užívání společných částí domu, držení domácích zvířat nebo zajištění pořádku v domě. V některých obcích platí domovní řád vydaný přímo obcí a v tomto případě není potřeba vytvářet a přijímat další domovní řád. Pokud domovní řád tvoří samo bytové družstvo, je vhodné jej vypracovat a schválit na členské schůzi a zajistit, aby se s ním mohli seznámit všichni nájemníci domu.

Helešic a Suchánková (2002, s. 49) ukazují základní pravidla, která domovní řád obsahuje. Mělo by jít zejména o následující oblasti:

- a) práva a povinnosti nájemce bytu (člena i nečlena družstva), jakož i nájemce nebytových prostor,
- b) práva a povinnosti družstva k nájemcům bytů (členům i nečlenům družstva) a nájemcům nebytových prostor,

- c) vnitřní struktura malého bytového družstva, pravidla pro užívání společných částí domu a jejich zařízení
- d) zajišťování klidu, pořádku a bezpečnosti v domě a jeho okolí, včetně protipožárních opatření,
- e) zajišťování informovanosti nájemníků v domě,
- f) pravidla pro chov domácích zvířat v bytech.

3.4.3 Jednací a volební řád

Jednací řád družstva upravuje pravidla jednání a rozhodování orgánů družstva. Hlavními body tohoto řádu je ustanovení orgánů družstva, kde se definují orgány družstva a jejich práva a povinnosti, fungování orgánů, jednání a rozhodování. „ Při respektování všech zákonných ustanovení, která se vztahují na činnost orgánů družstva, malé bytové družstvo zpracuje návrh svého jednacího řádu. Vcelku podrobně v něm rozvede zákonná ustanovení a předpisy stanov družstva v členění podle orgánů družstva, tj. pro členskou schůzi, představenstvo a kontrolní komisi anebo při zvolení užší soustavy řízení pro členskou schůzi a předsedu“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 51).

Volební řád ukládá pravidla pro volbu členů orgánů družstva. Zejména se jedná o povinnosti volební komise, o volební právo a formu hlasování členů družstva. Dále je zde uvedeno, jak pořádit zápis o volbách a vyhodnotit výsledek hlasování.

3.5 Členství v bytovém družstvu

3.5.1 Vznik členství v bytovém družstvu

Podle zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ mohou být členy družstva fyzické i právnické osoby. Je-li podle stanov členství podmíněno pracovním vztahem k družstvu, může se členem stát fyzická osoba, která skončila povinnou školní docházkou a dosáhla 15 let svého věku. Uchazeč, který chce vstoupit do bytového družstva musí podat vlastnoručně podepsanou členskou přihlášku a prohlášení, že se bude řídit dle stanov družstva a že složí členský vklad ve stanovami určené době a výši. Uchazeč musí být také oprávněným nájemníkem v domě, do jehož družstva chce vstoupit.

Členství v družstvu vzniká dle zákona č.513/1991 Sb., ObchZ:

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
- b) za trvání družstva přijetím člena na základě písemné členské přihlášky,
- c) převodem členství,
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

„Členství nemůže vzniknout před zaplacením vstupního vkladu. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby člena i výše členského vkladu a výše jeho splacení“ (Dědič, Kalinová, Štenglová, 1998, s. 29). Člen družstva vždy dokládá jakoukoli změnu údajů evidovaných v seznamu členů. Stejně tak družstvo v seznamu vyznačí vystoupení člena z družstva. Každý člen družstva má právo do seznamu nahlédnout a požádat o vydání potvrzení o svém členství.

3.5.2 Členský vklad

Výši základního členského vkladu do družstva určují stanovy. „V případě zakládání družstva je uchazeč o členství povinen zaplatit základní členský vklad nebo vstupní vklad nejpozději do 15 dnů od ustavující schůze družstva. Při vstupu do existujícího družstva ve lhůtě určené jeho stanovami. Dodržení tohoto finančního závazku vstupujícího člena je zajištěno tím, že členství uchazeče v družstvu nevzniká před splněním této finanční povinnosti“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 57). Podmínkou vstupu do družstva a vzniku členství je tedy splacení základního členského vkladu. Dle §223 zákona č. 513/1991 Sb. ObchZ se mohou členové dle stanov dále zavázat k dalšímu členskému vkladu a k další majetkové účasti na podnikání družstva. Členský vklad, který přesahuje výši základního vkladu, je člen povinen splatit do tří let, neurčí-li stanovy lhůtu kratší. Stanovy mohou určit, že členové jsou povinni, vyžaduje-li to ztráta družstva, splatit na základě rozhodnutí členské schůze nesplacenou část členského vkladu ještě před dobou její splatnosti.

3.5.3 Práva a povinnosti členů družstva

Základní práva **družstevníka jakožto člena družstva** jsou zejména následující:

- a) podílet se na veškeré činnosti družstva,
- b) podílet se na rozhodování o závažných záležitostech týkajících se družstva hlasováním na členské schůzi,
- c) volit a být volen do orgánů družstva,
- d) předkládat návrhy a připomínky k práci družstva a jeho orgánů,
- e) snažit se o nápravu usnesení členské schůze, které je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva a žádat o náhradu škody,
- f) nahlížet do zápisů z jednání členské schůze.

Mezi **povinnosti družstevníka jako člena družstva** patří povinnost:

- a) dodržovat stanovy a ostatní vnitrodružstevní předpisy
- b) dodržovat a plnit usnesení členské schůze.

Družstevník má i další **práva a povinnosti spojené s nájmem bytu či nebytového prostoru** v domě. Mezi tato práva patří **právo**:

- a) bydlet nebo užívat nebytový prostor v souladu s nájemní smlouvou,
- b) užívat společné části domu,
- c) předkládat družstvu jako vlastník domu návrhy a připomínky vedoucí ke zlepšení bydlení,
- d) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené s údržbou domu,
- e) nahlížet do technické dokumentace domu, která souvisí s jeho bytem nebo dodávkou služeb.

Povinnostmi družstevníka jako nájemce bytu jsou:

- a) užívat byt nebo nebytový prostor v souladu s nájemní smlouvou a dalšími právními předpisy,
- b) užívat společné části domu v souladu se všemi právními předpisy,
- c) upozorňovat družstvo na závady ve společných částech domu,
- d) hradit příspěvky na výdaje spojené se správou domu, příspěvky do fondu oprav,
- e) umožnit vstup do najatého bytu nebo nebytového prostoru osobám, které jsou pověřeny kontrolou,
- f) odstranit poškození vzniklé v najatém bytě nebo nebytovém prostoru,
- g) oznamovat příslušným orgánům změnu v počtu příslušníků domácnosti.

3.5.4 Převod členských práv a povinností

Členství může ve stávajícím družstvu vzniknout také převodem členských práv a povinností na jiného člena nebo na jinou osobu na základě dohody. „U převodů mezi členy družstva nedochází ke vzniku nového členství, pouze se mění obsah členství u člena, na něhož byla převedena práva a povinnosti převádějícího člena, jehož členství zaniká. Umožňují-li stanovy převod členských práv a povinností na jinou osobu, vzniká členství této jiné osoby, která dosud stála mimo družstvo, v němž představenstvo nebo členská

schůze malého bytového družstva schválila dohodu o převodu členských práv a povinností“ (Helešic, Suchánková, 2002, S. 58). Dle § 229 zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ podléhá dohoda o převodu členských práv a povinností na jinou osobu souhlasu představenstva. Stanovy však mohou určit důvody, při kterých bude převod zamítnut. V tomto případě má člen právo odvolat se k členské schůzi. Jestliže představenstvo nebo členská schůze rozhodne o schválení dohody o převodu členských práv a povinností, stává se nabyvatel členských práv a povinností členem družstva v rozsahu práv a povinností převádějícího člena. Dále § 230 zákona č. 513/1991 Sb. ObchZ uvádí, že členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

3.5.5 Zánik členství v bytovém družstvu

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením,
- c) vyloučením,
- d) zánikem družstva,
- e) převodem družstevního podílu,
- f) převodem členských práv a povinností na jiného člena nebo jinou osobu,
- g) smrtí člena družstva,
- h) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- i) prohlášením konkurzu na majetek člena.

Písemnou dohodou o zániku členství se rozumí dohoda mezi družstvem a členem družstva o zániku členství nebo dohoda mezi členem družstva a třetí osobou o převodu

členských práv a povinností. Dohoda musí být vždy písemnou formou a důvody pro uzavření dohody mohou být různé. Jedná se vždy o dohodu obou stran, jak člena družstva, tak představenstva nebo členské schůze družstva. Pokud není v dohodě určen den ukončení členství v družstvu, je jím pak den uzavření dohody.

Vystoupení člena družstva je jednostranným projevem. Člen má povinnost družstvo o vystoupení dopředu informovat písemnou formou, avšak v tomto případě člen nemusí informovat družstvo o důvodech vystoupení. Odstupující člen podává předsedovi odhlášku a ten informuje o odstoupení člena členskou schůzí. Členství tímto způsobem zaniká dle § 231 zákona č. 513/1991 Sb. ObchZ v době určené stanovami, nejdéle však uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy člen písemně oznámil vystoupení představenstvu družstva.

Vyloučení člena družstva je dle § 231 ObchZ možno, pokud:

- a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti
- b) nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- c) nájemce byl 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.

Při vyloučení člena z družstva jde o jednostranný akt ze strany družstva, které již nesouhlasí s dalším trváním členství tohoto člena. Mezi důvody k vyloučení patří nejen porušení povinnosti vyplývající z nájmu, ale především i porušení členských povinností. Při hrubém porušení práva by měla být členovi doručena písemná forma výstrahy a člen by měl dostat dostatečně dlouhou lhůtu pro nápravu. Pokud se tak nestane a k nápravě nedojde nebo bude člen porušovat své povinnosti opakovaně, pak lze přistoupit k vyloučení z bytového družstva. Pokud neurčí stanovy jinak, dle zákona č. 513/1991 rozhoduje o vyloučení člena z družstva představenstvo, které musí tuto skutečnost členovi písemně oznámit. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Soud má právo prohlásit rozhodnutí

členské schůze za neplatné, a to v případě, je-li v rozporu se stanovami nebo právními předpisy.

Při zániku členství **smrtí fyzické osoby** může dědic členských práv a povinností žádat družstvo o členství. Podle zákona č. 513/1991 Sb. ObchZ má dědic, který se nestal členem, nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo. Členství právnické osoby v družstvu zaniká jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkursu, popřípadě jejím zánikem. Má-li právnická osoba právního nástupce, vstupuje nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností.

Dalším možným způsobem ukončení členství v družstvu je **zánik družstva**. Členství je tak ukončeno dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku. Členství také končí **převodem členských práv a povinností** na jiného člena nebo na jinou třetí osobu a dohoda těchto osob nevyžaduje schválení družstva. Členství převádějíčího člena zaniká dnem, který je v dohodě určen jako den převodu. Dalším způsobem je **převedení družstevního podílu**. Jedná se o převod jednotky do vlastnictví člena. „Dalším důvodem zániku členství v družstvu je **prohlášení konkurzu na majetek člena**. Členství v družstvu v tomto případě zaniká dnem, jímž nastávají účinky prohlášení konkurzu, tj. dnem vyvěšení usnesení na úřední desce příslušného konkurzního soudu“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 66). Zákon č. 513/1991 uvádí, že pokud byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující, jeho členství se obnovuje. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu. Jestliže zanikne členství za trvání družstva, má dosavadní člen dle zákona nárok na vypořádací podíl. Podle zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ je nárok na vypořádací podíl splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.

3.6 Orgány bytového družstva

Rozhodování o zásadních otázkách činnosti družstva přísluší všem členům družstva. Provádění a zpracování těchto otázek pak náleží orgánům, které jsou voleny členskou schůzí složenou ze členů družstva. Podle zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ jsou určeny tyto orgány družstva:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) další orgány dle stanov konkrétního družstva.

Členem voleného orgánu družstva může být dle ObchZ i právnická osoba. Práva a povinnosti spojené s členstvím v orgánu v tomto případě vykonává fyzická osoba, která je k tomu zmocněna na základě plné moci, která má písemnou formu. Dle zákona jsou funkce člena představenstva a člena kontrolní komise neslučitelné. Zvolený člen družstva může z funkce odstoupit s povinností, oznámit odstoupení orgánu, jehož je členem. Pro platnost usnesení orgánů družstva, tedy členské schůze, představenstva a kontrolní komise, je vyžadováno řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů. V malých bytových družstvech do 50 členů je možné, aby kontrolní komisi a představenstvo nahradila členská schůze. V tomto případě je statutárním orgánem namísto představenstva pouze předseda, popřípadě další člen družstva. Ve stanovách družstvo uvádí, kterou formu orgánů zvolila. Pokud tedy dojde k přechodu na jinou soustavu orgánů, je potřeba změnit i znění stanov. Dle zákona jsou funkce člena představenstva a člena kontrolní komise neslučitelné. Zvolený člen družstva může z funkce odstoupit s povinností, oznámit odstoupení orgánu, jehož je členem.

3.6.1 Členská schůze bytového družstva

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva a ostatní orgány jí podléhají. Zúčastnit se členské schůze mají právo všichni členové družstva a to osobně nebo

v zastoupení. Pro zastupování musí zástupce předložit členské schůzi plnou moc pro zastupování, která musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda zastupování platí pro jednu či více členských schůzí. Členská schůze dle § 239 ObchZ:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami,
- d) schvaluje řádnou a mimořádnou účetní závěrku, popřípadě účetní závěrku,
- e) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- f) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- g) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- h) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- i) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- j) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti,
- k) rozhoduje o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu,
- l) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje družstva.
- m) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
- n) rozhoduje o uzavření smluv podle § 67a a o jiných významných majetkových dispozicích.

O rozhodnutí každé členské schůze musí být pořízen notářský zápis. Každý člen má právo získat kopii zápisu a jeho přílohy k nahlédnutí. Přílohy tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka a podklady k projednávanému programu schůze. Zápis podepíše svolavatel schůze, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Zápis vždy obsahuje:

- a) datum a místo konání schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování
- d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

3.6.1.1 *Svolání členské schůze*

Členská schůze by se měla scházet dle určení stanov, nejméně však jednou za rok. Svolání probíhá na základě stanov určeným postupem, který zaručuje, aby se o členské schůzi dověděli všichni členové družstva. Svolavatel členské schůze rozešle členům družstva písemně pozvánku s obsahem programu, místa konání a času konání členské schůze. Dále může přiložit i návrhy a podklady pro jednání. Dle § 239 ObchZ, musí být členská schůze svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva nebo kontrolní komise. Osoba, která požadovala svolání členské schůze má právo svolat schůzi sama, a to v případě, že představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.

Pozvánka na členskou schůzi obsahuje:

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

3.6.1.2 *Hlasování na členské schůzi*

Na členské schůzi je možné hlasování nejen člena družstva, ale pokud tento člen není přítomen, smí hlasovat jeho zástupce na základě plné moci. Hlasování může probíhat tajně nebo veřejně. Pro tajné hlasování je potřeba hlasovacích lístků a urny, pro hlasování veřejné postačí pouze zvednutí ruky. "V zásadě platí, že každý člen má jeden hlas. Obchodní zákoník však dovolil, že stanovy mohou určit jinak. V malých bytových družstvech může jít prakticky o hlasování podle výše členského vkladu nebo podle další finanční účasti člena. To se pak prakticky řídí velikostí podlahové plochy jednotlivých

bytů v domě. Pokud by družstvo zavedlo tuto diferenciovanou váhu hlasů svých členů, musí současně zajistit jejich sčítání, protože půjde o sčítání zlomků“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 83). Při hlasování o změně stanov, zrušení družstva a uzavření smluv má však vždy každý člen pouze jeden hlas. Jedná-li se dle §755 ObchZ o společné členy, mají dohromady 1 hlas.

3.6.1.3 Schopnost členské schůze se usnášet

Představenstvo bytového družstva svolá náhradní členskou schůzi v případě, není-li členská schůze schopna se usnášet, tedy v momentě, kdy se na řádnou členskou schůzi nedostaví dostatečný počet členů družstva. Náhradní členská schůze se dle zákona musí konat do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původní. Svolání náhradní členské schůze probíhá formou nové pozvánky s nezměněným programem jednání. Pozvánka je odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze. „Má-li člen družstva zato, že usnesení, které přijala členská schůze, je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami, může se domáhat jeho neplatnosti – pokud ovšem proti němu hlasoval a protestoval, buď do protokolu členské schůze, nebo do jednoho měsíce od konání členské schůze oznámil námitku proti němu představenstvu družstva nebo předsedovi“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 85).

3.6.2 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem družstva, které řídí činnosti družstva, rozhoduje o všech záležitostech družstva a přísluší mu obchodní vedení družstva. Dle zákona č. 513/1991 Sb. ObchZ plní představenstvo usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Představenstvo volí ze svých členů předsedu, případně i místopředsedu, kteří za představenstvo jednají navenek. V případě právního úkonu, pro který je předepsaná písemná forma, podepisují za představenstvo alespoň dva členové představenstva. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného

ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Představenstvo se schází podle potřeby.

3.6.2.1 Funkce představenstva bytového družstva

Představenstvo **zastupuje navenek bytové družstvo** a zejména se jedná o sjednávání smluv s dodavateli služeb nebo opravárenskými firmami. Vlastního jednání se nebude účastnit celé představenstvo, ale pouze jeho předseda nebo představenstvem pověřený člen nebo členové. „Tu je třeba poznamenat, že je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsaná písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 88).

V oblasti **řízení činnosti družstva** je představenstvo činné zejména v dohlížení na pravidelné členské schůze nebo řádné sezvání schůze. Představenstvo dále připravuje úkoly pro členskou schůzi, zajišťuje zpracování a plnění usnesení členské schůze.

Podle Helešice a Suchánkové (2002, s. 89), patří mezi závažnější otázky operativního řízení činnosti bytového družstva tyto:

- a) rozhodování o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby rozúčtování na jednotlivé vlastníky,
- b) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a za její předložení členské schůzi ke schválení,
- c) odpovídá za vedení písemností, zápisů z členských schůzí,
- d) sjednává dohody o provedení prací, o dodávkách služeb, kontroluje jejich kvalitu,
- e) činí opatření k zajištění úhrady dluhů nájemníků bytů.

3.6.2.2 Volba člena představenstva

Představenstvo je voleným orgánem bytového družstva. Představenstvo volí členská schůze a předseda představenstva je volen samotným představenstvem, pokud neurčí stanovy, že jej volí členská schůze. Každému členu představenstva při volbě

náleží jeden hlas. Hlasování probíhá veřejně, stanovy mohou určit případy, ve kterých hlasování probíhá tajně. Členem představenstva se může stát kterýkoli člen družstva, který je starší 18 let, trestně bezúhonný a zároveň nepůsobí v kontrolní komisi družstva, jelikož tyto funkce jsou vzájemně neslučitelné. „Pro členy představenstva družstva platí též zákaz konkurence. Proto jeho členové nesmí být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti jaký má bytové družstvo“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 91).

Délku funkčního období představenstva určují stanovy bytového družstva. Podle ObchZ nesmí funkční období přesáhnout 5 let a u nově založených družstev mohou být členové představenstva voleni nejvýše na tři roky. Členové orgánů mohou být voleni opětovně.

3.6.2.3 *Předseda bytového družstva*

Předseda bytového družstva jedná za družstvo a za představenstvo s úřady, soudy a veřejností. Dalším úkolem předsedy je zajištění činnosti členské schůze, její řízení a organizace a řízení každodenních činností družstva. „Při užším systému řízení volí členská schůze pouze předsedu, nikoli tedy i představenstvo a kontrolní komisi“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 102). Bytové družstvo má na výběr, zda ve svých stanovách stanoví a poté i zvolí pouze předsedu nebo zda se rozhodne zřídit představenstvo s předsedou a kontrolní komisi. Předseda představenstva bytového družstva je volen z řad členů představenstva, nebo pokud neexistuje v družstvu představenstvo, je volen členskou schůzí. Pro kandidování na předsedu družstva platí stejná pravidla jako pro volbu člena družstva nebo jiných orgánů družstva.

3.6.2.4 *Zánik členství v představenstvu*

Při odstoupení člena z představenstva je nutné tuto skutečnost oznámit představenstvu a není nutné udávat důvody odstoupení. Orgán určený stanovami, většinou členská schůze, žádost o odstoupení projedná. Do té doby musí odstupující člen plnit

všechny své povinnosti vyplývající z jeho funkce. Členská schůze projedná odstoupení v nejkratší možné době, nejdéle však do dvou měsíců od podání odstoupení.

Člen představenstva může být odvolán ze své funkce z důvodu nevykonávání svých povinností nebo nevhodnému chování. „Odvolání z funkce je účinné ode dne, kdy se na něm orgán družstva usnesl“ (Helešic, Suchánková, 2002, s. 97). Odstupující člen až do odvolání plní povinnosti plynoucí z funkce člena představenstva.

3.6.3 Kontrolní komise

„Kontrolní komise je orgánem, který kontroluje veškeré činnosti družstva, projednává stížnosti členů a může v rámci své činnosti požadovat informace nebo doklady o hospodaření družstva. Komise je nezávislá na jiných orgánech družstva. Členové kontrolní komise mají právo účastnit se jednání představenstva, o kterém je komise dopředu informována“ (Havel, Smolíková, 2012, s. 92). Dle zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ je kontrolní komise oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů.

Stejně jako představenstvo volí kontrolní komisi členská schůze. Komise se skládá z nejméně tří členů, jejich počet však mohou upravovat stanovy. Kontrolní komise volí předsedu, popřípadě místopředsedu. Každému členu komise při volbě náleží jeden hlas. Hlasování probíhá veřejně, stanovy mohou určit případy, ve kterých hlasování probíhá tajně. Pro funkční období, zákaz konkurence a ostatní odpovědnost platí stejná pravidla jako pro představenstvo, o kterém bylo pojednááno výše. Kontrolní komise rozhoduje na svých zasedáních, která se konají minimálně jednou za tři měsíce, hlasováním a i zde platí stejná pravidla jako pro rozhodování představenstva bytového družstva. Na těchto zasedáních komise seznamují členové komise ostatní její členy s výsledky provedené kontroly, a pokud komise požaduje zjednání nápravy, seznámí s tímto představenstvo družstva. Jelikož je komise kontrolním orgánem družstva, musí být nezávislá na představenstvu a odpovídá pouze členské schůzi.

Členové družstva jsou povinni na žádost kontrolní komise umožnit přístup do všech společných částí domu. Členové družstva se mohou na komisi obracet se stížnostmi a

komise je poté dále řeší s představenstvem bytového družstva. Komise se dále má právo vyjádřit k řádné účetní závěrce nebo k úhradě ztrát družstva.

3.7 Zrušení a zánik bytového družstva

K zániku bytového družstva dochází z vůle jeho členů nebo také rozhodnutím příslušného mimo družstevního orgánu, soudu. Lze rozlišovat dvě fáze zániku družstva. První fáze se týká zrušení družstva, druhá pak vlastního zániku bytového družstva. Mezi fázemi probíhá likvidace družstva.

3.7.1 Zrušení družstva

Družstvo může dle § 254 zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ zaniknout několika způsoby:

- a) usnesením členské schůze,
- b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení,
- c) zrušením konkurzu proto, že majetek družstva nestačí ani k náhradě nákladů konkurzu,
- d) rozhodnutím soudu,
- e) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno,
- f) dosažením účelu, kvůli kterému bylo družstvo zřízeno,
- g) změnou právní formy.

Usnesením členské schůze může být bytové družstvo zrušeno svými členy z jakýchkoli důvodů a kdykoli. Při rozhodování schůze o zrušení družstva má každý člen jeden hlas. Družstvo splní rozvrhové usnesení a poté soud konkurz zruší. „Zánik družstva až po splnění rozvrhového usnesení je zde proto, aby nevznikly komplikace v případě, když odvolací soud zrušil konkurz, protože nebyly podmínky pro jeho prohlášení. Pak mělo dále existovat družstvo, které však už bylo zrušeno“ (Helešic, 2003, s. 96).

V případě, že **nepostačuje majetek družstva k úhradě nákladů konkurzu**, soud zruší svým usnesením dříve prohlášený konkurz. Družstvo se ruší ke dni právní moci usnesení soudu o zrušení konkurzu. Pokud však soud zjistí již v průběhu řízení, že majetek družstva nepostačuje ani na úhradu konkurzního řízení, pak **zamítne návrh na prohlášení**

konkurzu pro nedostatek majetku. Dále pak o návrhu na prohlášení konkurzu rozhoduje konkurzní soud.

Soud může rozhodnout o zrušení družstva pouze na návrh podaný státním orgánem nebo orgánem družstva. Ke **zrušení družstva soudem** může dojít v těchto případech, které uvádí Helešic (2003, s. 96):

- a) skládá-li se družstvo z méně než 5 fyzických osob a pokud se jedná o družstvo s členstvím právnických osob, tak pokud se skládá z méně než 2 členů,
- b) souhrn členských vkladů klesl pod minimum zapisovaného základního kapitálu družstva, tedy pod 50 000Kč,
- c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva, a do této doby nebyly zvoleny orgány nové nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi,
- d) vyvíjí činnost, kterou mohou vykonávat pouze oprávněné fyzické osoby.

Obchodní zákoník uvádí další případy, kdy může být družstvo zrušeno soudem. Mezi ně patří případ, kdy družstvo poruší povinnost vytvářet nedělitelný fond a dále pokud byl založením, splynutím nebo sloučením družstva zákon porušen.

3.7.2 Likvidace družstva

Likvidace znamená mimosoudní majetkové vypořádání související se zrušením družstva. Družstvo vstupuje do likvidace dnem svého zrušení a činnost družstva má být v průběhu likvidace omezena. Vstup družstva do likvidace se zapisuje do obchodního rejstříku a bytové družstvo po celou dobu likvidace musí používat svou firmu s dodatkem „v likvidaci“. Likvidaci provádí likvidátor, kterým je fyzická osoba jmenována dle stanov družstva a může jím být i nečlen družstva. Likvidátora jmenuje členská schůze, a pokud toto družstvo nesplní, volí likvidátora soud. Mezi úkoly likvidátora patří oznámení členům o vstupu družstva do likvidace, sepsání soupisu jmění družstva, řešení vypořádání

mzdových nároků zaměstnanců družstva a vyrovnání nedoplatků vůči státu, sestavení účetní závěrky ke dni skončení likvidace. Dle ObchZ jsou likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává členská schůze. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy způsobem určeným ve stanovách.

3.7.3 Zánik družstva

Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku. Dnem, kdy rejstříkový soud výmaz provede, zaniká družstvo jako subjekt práva a povinností.

4 Aplikace právní úpravy v praxi

4.1 Statistické údaje týkající se bytových družstev

Tab. 1 Obydlené domy podle vlastníka domu a podle velikostních skupin obcí a krajů

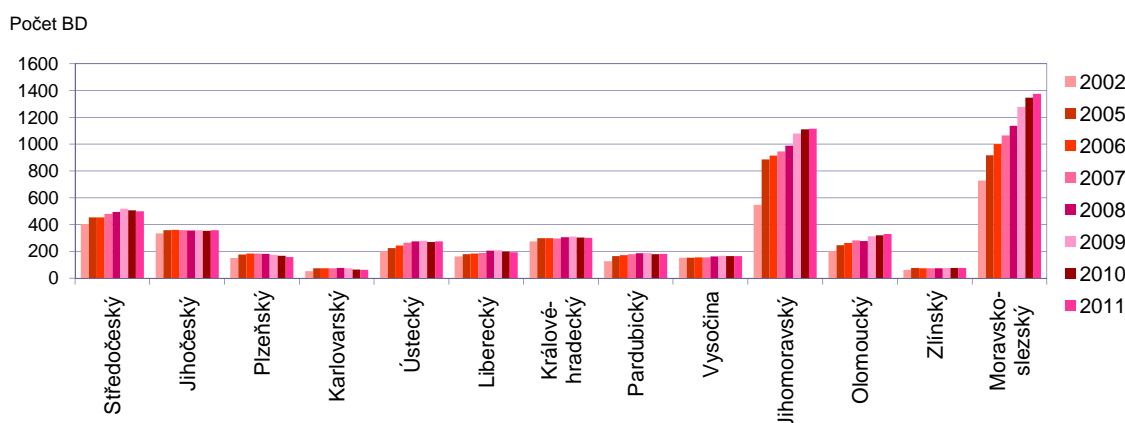
	Obydlené domy celkem	z toho podle vlastníka domu					
		fyzická osoba	obec, stát	bytové družstvo	jiná právnická osoba	spoluvlastnictví bytů (jednotek)	kombinace vlastníků
ČR celkem k 26. 3. 2011	1 800 075	1 499 512	48 948	31 509	22 944	137 687	22 429
v tom velikostní skupina obce podle počtu obyvatel:							
do 199	60 402	54 297	966	212	439	3 004	208
200 - 499	192 268	172 643	3 122	954	1 426	9 925	802
500 - 999	264 855	238 503	4 813	1 222	1 828	13 418	1 156
1 000 - 1 999	264 400	235 825	5 764	1 404	2 049	14 362	1 329
2 000 - 4 999	279 044	242 544	6 667	2 594	2 570	18 744	2 085
5 000 - 9 999	174 342	146 255	5 054	2 792	1 897	13 269	2 246
10 000 - 19 999	133 615	105 343	4 299	3 400	1 454	13 220	3 193
20 000 - 49 999	150 498	110 492	5 153	5 388	2 980	18 375	4 083
50 000 - 99 999	87 349	61 370	2 646	3 953	3 198	11 655	2 191
100 000 a více	193 302	132 240	10 464	9 590	5 103	21 715	5 136
v tom:							
Hlavní město Praha	92 927	61 920	5 105	5 372	1 922	10 899	2 529
Středočeský kraj	286 780	251 417	5 151	2 691	2 267	17 035	2 401
Jihočeský kraj	123 048	103 726	3 661	1 841	1 518	8 691	1 092
Plzeňský kraj	105 835	87 805	3 156	970	1 079	8 687	1 410
Karlovarský kraj	39 845	28 786	1 863	552	690	5 882	635
Ústecký kraj	115 679	90 701	4 598	3 559	1 832	9 539	1 949
Liberecký kraj	73 380	60 580	2 624	1 142	1 101	4 598	1 519
Královéhradecký kraj	109 736	93 471	2 862	1 460	982	7 527	1 493
Pardubický kraj	104 850	89 346	2 760	1 483	798	7 826	1 125
Kraj Vysočina	108 062	93 350	2 101	1 325	831	7 876	1 137
Jihomoravský kraj	225 006	190 417	5 114	3 111	1 499	19 092	2 357
Olomoucký kraj	118 882	101 294	2 767	1 473	930	9 109	1 582
Zlínský kraj	120 444	104 050	1 605	1 429	614	10 283	1 134
Moravskoslezský kraj	175 601	142 649	5 581	5 101	6 881	10 643	2 066

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů. Praha: Český statistický úřad, 2011.

Dle Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2011 lze ze zpracovaných výsledků v tabulce č. 1 pozorovat aktuální počet bytových družstev na území České

republiky. V první polovině tabulky jsou uvedeny počty bytových družstev v závislosti na velikosti obce, ve druhé části tabulky rozdělení podle jednotlivých krajů České republiky. Největší výskyt bytových družstev je jednoznačně v obcích s největším počtem obyvatel, především v hlavním městě Praze.

Graf 1 Malá bytová družstva v krajích v letech 2002 až 2011



Zdroj: Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek – časové řady. Praha: Český statistický úřad, 2011.

Graf č. 1 ukazuje vývoj počtu malých bytových družstev od roku 2002 do roku 2011. Celkový počet malých bytových družstev se v roce 2011 pohyboval na čísle 9 390 družstev. Ve všech krajích republiky docházelo od roku 2002 k pozvolnému nárůstu počtu malých bytových družstev, vyjímaje Jihomoravským a Moravskoslezským krajem, kde za toto období počet bytových družstev výrazně vzrostl. V Jihomoravském kraji celkem za období o 569 malých bytových družstev a v kraji Moravskoslezském o 648 družstev. V porovnání s tabulkou č. 1, kde jsou uvedeny počty všech bytových družstev v České republice v roce 2011, lze vyvodit, že počet velkých bytových družstev zásadně převyšuje počet družstev malých. Podle výsledků z tabulek v roce 2011 fungovalo v České republice 22 119 velkých bytových družstev.

4.2 Obecné informace o bytovém družstvu „Dačického 2“

Bytové družstvo „Dačického 2“ je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které spravuje dům s byty a nebytovými prostory nacházející se na Praze 4. Jedná se o skutečně existující a fungující bytové družstvo s aktuálním počtem 26 členů. V domě se nachází 26 bytových jednotek a 2 nebytové prostory, které náleží družstvu. Bytové družstvo „Dačického 2“ zahájilo svou existenci v roce 2007, kdy bylo zapsáno do obchodního rejstříku.

4.2.1 Vznik a založení bytového družstva „Dačického 2“

Dokument poskytnutý bytových družstvem „Dačického 2“ nazvaný „Postup při založení družstva“ uvádí veškeré postupy potřebné k založení bytového družstva „Dačického 2“. Dokument byl vydán dne 5. 2. 2007 a bytové družstvo dle něj postupovalo při svém založení.

První bod dokumentu zahrnuje uspořádání **ustavující členské schůze**, která určí zapisovaný základní kapitál. V případě BD „Dačického 2“ byl základní kapitál určen ve výši 1 629 137 Kč. Skládá se ze součtu členských vkladů, k jejichž splacení se členové bytového družstva zavázali. Dalším úkolem ustavující členské schůze je schválení připravených stanov a zvolení představenstva a kontrolní komise bytového družstva. Bod první dále uvádí, že průběh ustavující členské schůze se osvědčuje notářským zápisem spolu s příloženým seznamem členů a výší jednotlivých členských vkladů tak, jak uvádí zákon. O rozhodnutí ustavující členské schůze o schválení stanov se pořizuje také notářský zápis, ke kterému jsou přiloženy schválené stanovy bytového družstva.

Druhý bod se týká veškerých náležitostí, které musí obsahovat **stanovy** bytového družstva „Dačického 2“. Jedná se o náležitosti dané obchodním zákoníkem. Stanovy musí obsahovat název a sídlo, předmět podnikání (v tomto případě „pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor“), vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům, výši základního členského vkladu, orgány družstva a

počet jejich členů, délku funkčního období, způsob svolávání a jednání orgánů bytového družstva, způsob použití zisku a úhrady případné ztráty, tvorbu a použití nedělitelného fondu.

Bod třetí se vrací k ustavující členské schůzi a je zde popsán **postup svolání ustavující schůze a postup při průběhu schůze**. Jak je definováno zákonem, schůzi svolává svolavatel, kterým je osoba připravující založení družstva. Na ustavující schůzi bytového družstva „Dačického 2“ musí být pozvány osoby, které podaly přihlášku do družstva. Mezi povinnosti svolavatele patří tyto osoby předem seznámit s programem ustavující schůze bytového družstva a dále jim doručit včas pozvánku na schůzi. Pozvánka na ustavující členskou schůzi BD „Dačického 2“ je součástí přílohy (Příloha 1). Pozvánka má být doručena 30 dní před konáním schůze, jak je uvedeno v ObchZ. Dále je uvedeno, že schůzi až do zvolení předsedy představenstva řídí svolavatel. „Postup při založení družstva“ na konci uvádí, že po konání ustavující členské schůze a splacení členských podílů může být podán k rejstříkovému soudu návrh na zápis družstva do obchodního rejstříku.

Bytové družstvo „Dačického 2“ vzniklo zápisem do Obchodního rejstříku dne 19. 6. 2007 dle Usnesení vydaného Městským soudem v Praze. Usnesení uvádí jména navrhovatelů na vznik družstva, jméno firmy, sídlo a další základní údaje o bytovém družstvu. Dále pak uvádí předmět činnosti bytového družstva, vyjmenovává statutární orgán představenstvo a uvádí způsob jednání družstva. Jménem družstva dle usnesení jedná představenstvo a ke jménu společnosti přidá podpis předseda představenstva a jeden člen představenstva nebo dva členové představenstva. Dále je v usnesení uveden základní členský vklad 3 000Kč a zapisovaný základní kapitál ve výši 75 000Kč.

4.2.2 Ustavující schůze BP „Dačického 2“

Dle notářského zápisu lze přesně popsat průběh ustavující členské schůze bytového družstva „Dačického 2“. Součástí notářského zápisu je Osvědčení o průběhu a výsledcích ustavující schůze bytového družstva s obchodní firmou „Dačického 2“, pozvánka na ustavující schůzi, prezenční listina, seznam zakládajících členů bytového družstva s jejich

rodnými čísly a výší základního členského vkladu a výslovné prohlášení zakladatelů bytového družstva, ve kterém níže podepsaní potvrzují převzetí závazku k dalším členským vkladům.

První bod notářského osvědčení popisuje zahájení ustavující členské schůze bytového družstva „Dačického 2“, která se konala dne 14. 3. 2007. Schůze byla svolána pozvánkou ze dne 12. 2. 2007, která je součástí přílohy bakalářské práce (Příloha 1). Člen přípravného výboru přivítal uchazeče o členství v družstvu, kteří podali řádnou přihlášku a zároveň byli přítomni na této schůzi. Dále člen přípravného výboru seznámil zúčastněně s programem schůze a zahájil volbu předsedajícího, zapisovatele a sčítatele hlasů ustavující schůze. Po zvolení těchto osob následovalo 100% odsouhlasení programu schůze ze strany přítomných, nebylo žádných připomínek. Přítomno schůzi bylo 25 zájemců o vstup do družstva, kteří účast potvrdili svým podpisem na prezenční listině. V dalším bodě byli účastníci schůze seznámeni s výší základního kapitálu, který tvoří vklady členů družstva. V tomto případě šlo o částku ve výši 75 000Kč. Základní kapitál byl schválen 100% hlasů přítomných. Dále bylo na programu odsouhlasení stanov bytového družstva, se kterými byli všichni již předem seznámeni. O schválení stanov je sepsáno notářem samostatné osvědčení, viz. níže. Poté byli navrženi kandidáti do orgánů družstva, a to předseda družstva a dva členové představenstva. Navržené osoby byly 100% hlasy zvoleny do těchto funkcí. Za další byl zvolen předseda kontrolní komise, dva členové kontrolní komise a správce členských vkladů. V závěru programu schůze byla schválena výše dalších členských vkladů opět 100% hlasů všech přítomných. Další členský vklad je tvořen dle výpočtu podlahové plochy bytu. Byla navržena lhůta ke splacení dalšího vkladu, a to do 30. 4. 2007.

4.2.3 Vnitřní struktura BD Dačického

Stanovy bytového družstva „Dačického 2“ definují tyto orgány družstva: členská schůze, představenstvo, kontrolní komise a další orgány zvolené členskou schůzí. Do všech orgánů bytového družstva mohou být dle stanov, které se shodují s ObchZ, voleni členové starší 18 let. Funkční období orgánů nesmí přesáhnout 5 let, pro první zvolené orgány

družstva je délka funkčního období 3 roky. Členové orgánů však mohou být do svých funkcí voleni opakovaně.

Členská schůze je dle stanov popsána jako nejvyšší orgán družstva, který se schází nejméně jedenkrát za rok. Členskou schůzi svolává představenstvo písemnou pozvánkou doručenou členům družstva 30 dní před konáním schůze. Stanovy bytového družstva „Dačického 2“ uvádí, že členská schůze je schopna se usnášet při účasti nadpoloviční většiny členů družstva. Schůze může být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina členů družstva nebo statutární orgán. Na žádost člena družstva lze provést hlasování tajně. Počet hlasů člena souvisí s hodnotou jeho dalšího členského vkladu. Přímo je uvedeno ve stanovách družstva, že za každých 1000Kč dalšího členského vkladu přísluší členovi 1 hlas. Členové bytového družstva „Dačického 2“ vlastní v součtu celkem 1777 hlasů.

Představenstvo bytového družstva je statutárním orgánem, který řídí činnosti družstva. Členská schůze si volí dva členy představenstva a jednoho předsedu představenstva. Navenek za představenstvo jedná jeho předseda nebo člen představenstva. Pokud se však jedná o právní úkon, v tomto případě podepisuje předseda spolu s jedním členem představenstva.

Kontrolní komise bytového družstva „Dačického 2“ je tvořena dvěma členy a předsedou, kteří jsou voleni do funkcí členskou schůzí. Do pravomocí kontrolní komise spadá kontrola veškeré činnosti bytového družstva a řešení stížností členů družstva.

4.3 Analýza členských schůzí bytového družstva

Bytové družstvo „Dačického 2“ od svého založení v roce 2007 svolalo a uskutečnilo celkem 10 členských schůzí včetně ustavující členské schůze. Analýza členských schůzí bytového družstva je vypracována dle zápisů z těchto schůzí. Přílohu 2 této práce tvoří zápis z ustavující členské schůze a zápis z aktuálně poslední členské schůze, která se v bytovém družstvu konala. Na úvod každého zápisu ze členské schůze je uvedeno datum a čas zahájení schůze a zároveň následuje posouzení listiny přítomných z hlediska schopnosti usnášení. Dalším krokem je volba orgánů členské schůze, a to předsedy členské schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů. Hlavní část členské schůze tvoří projednání bodů programu a řešení důležitých otázek týkajících se chodu družstva a bytového domu. Slovem předsedy členské schůze je schůze ukončena.

Podle zápisů ze členských schůzí byly během fungování družstva řešeny na schůzích následující otázky. První členská schůze odsouhlasila odvolání člena kontrolní komise a volbu člena nového. Dále hlasovala o ukončení členství členů družstva, kteří o ukončení členství požádali, a schválila vrácení členského vkladu těmto členům. Posledním bodem schůze bylo schválení roční účetní závěrky, se kterou byli členové družstva seznámeni před konáním schůze. Na další členské schůzi bytového družstva „Dačického 2“ byl přijat nový člen družstva, který se stal oprávněným nájemcem bytu a uhradil členský vklad. Ke dni konání členské schůze se tato osoba stala členem bytového družstva. Dále došlo ke schválení návrhu nových stanov. Stanovy se změnilly tak, že se přijalo jejich úplné nové znění ke dni konání této členské schůze, tj. 28. 4. 2009, kterým se nahradilo znění dosavadní a to v podobě podle návrhu, který byl přílohou pozvánky na tuto členskou schůzi. V dalším bodě schůze bylo přistoupeno k řešení návrhu na výměnu oken v bytovém domě a montáž nové antény. Další schůze uskutečněná dne 14. 10. 2009 projednávala přijetí nového člena do družstva a informovala členy družstva o aktuální situaci privatizace domu. Na členské schůzi dne 9. 6. 2010 bylo hlasováno o ukládání peněžitých částek do fondu oprav. K výběru byly předloženy 2 varianty. První varianta, kdy fond oprav tvoří za každého družstevníka částka 10Kč/ m². Tento návrh byl všemi účastníky schůze zamítnut. Přijat byl všemi účastníky návrh druhý, kdy fond oprav tvoří za každého družstevníka částka 20Kč/ m². Dále členové družstva odsouhlasili splatnost částek vždy do 20. dne běžného měsíce. Následující členská schůze konaná dne 23. 9. 2010 se

zabývala volbou nového předsedy představenstva a nových členů představenstva. Do funkcí byli jednoznačně zvoleni členové a předseda, kteří funkce vykonávali i v předchozím funkčním období. Přistoupeno bylo dále ke schválení výše odměn zvoleným členům představenstva a předsedovi představenstva, a to za každý rok ve funkčním období 10 000Kč. Zpětně bude tedy každému členovi za funkční období 2007 – 2010 vyplaceno 30 000Kč. Návrh byl schválen všemi přítomnými členy. Na schůzi proběhla také volba členů kontrolní komise. Dále byla odsouhlasena výpověď smlouvy nájemci nebytových prostor z důvodu nehrazení nájemného a výběr nového nájemce. Posledním bodem členské schůze bylo projednání údržby domu, a to výměny žárovek, péče o zahradu, úklid balkonů a další činnosti, které si členové družstva dobrovolně rozdělili a souhlasili se zodpovědností za tyto úkony. Na další členské schůzi došlo ke schválení nového nájemce nebytových prostor, který byl přítomen členské schůzi, aby se seznámil s členy družstva a předložil svůj záměr s nakládáním s nebytovým prostorem. Následující členská schůze konaná v červnu 2011 schválila řádnou roční závěrku a výroční zprávu o hospodaření. Dne 18. 10. 2011 byli na členské schůzi členové družstva seznámeni s novými stanovami. Změna stanov se týkala svolávání členské schůze. Nově by měla být členská schůze, na které je v plánu hlasování o důležitých otázkách, svolávána pozvánkou proti podpisu člena družstva. Členská schůze informativního charakteru bude svolávána pozvánkou vyvěšenou na nástěnce uvnitř domu a zároveň bude pozvánka zaslána členům družstva emailem. Poslední členská schůze bytového družstva „Dačického 2“ se uskutečnila dne 4. 6. 2012 a projednávala představení nové správcovské firmy a schválení řádné roční závěrky a výroční zprávy o hospodaření.

Dle zápisu ze členských schůzí lze shrnout, že bytové družstvo „Dačického 2“ bezproblémově funguje, členové družstva se o chod bytového družstva zajímají a aktivně se zapojují do činností s fungováním domu spojených. Dle hlasování na členských schůzích lze konstatovat, že členové s podanými návrhy vždy jednoznačně souhlasí a tvoří tak stabilní bytové družstvo.

4.4 Rozbor stanov bytového družstva

Aktuální a platné znění stanov, kterým se řídí bytové družstvo „Dačického 2“ bylo schváleno členskou schůzí dne 28. 4. 2009. Členská schůze k tomuto dni nové znění stanov přijala. Aktuální znění stanov bytového družstva „Dačického 2“ v přílohách práce (Příloha 3). V této kapitole jsou dle předchozího rozboru zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ doporučeny změny či úpravy ve stanovách, které by mohly vést ke zlepšení fungování bytového družstva.

Článek 5 „Přechod a převod členství“ v odstavci 2 uvádí, že člen bytového družstva může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v Bytovém družstvu nebo jejich část na fyzickou osobu na základě dohody bez souhlasu orgánů BD. Podepsáním dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu přecházejí práva a povinnosti z dosavadního člena na člena nového, nepřechází však právo nájmu k družstevnímu bytu. V tomto případě nový člen družstva později uzavírá s bytovým družstvem smlouvu o nájmu k družstevnímu bytu. Pro zjednodušení procesu převodu členských práv a povinností doporučuji zároveň s převodem členských práv a povinností automaticky i přechod nájmu k družstevnímu bytu. V článku 7 stanov bytového družstva jsou uvedeny základní práva členů bytového družstva. Bod 1.1 tohoto článku uvádí, že člen má právo účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a to ke dni vzniku družstva. V tomto bodě však postrádám podmínky týkající se zastupování na členské schůzi, které nejsou uvedeny ani v dalších částech stanov. Doporučuji uvést, že zastupování je platné na základě písemné plné moci, kterou poskytne člen družstva třetí osobě, která ho může na schůzi zastupovat a hlasovat. Podle článku 16 svolává členskou schůzi představenstvo formou písemné pozvánky zasláné doporučeným dopisem nebo potvrzeným osobním předáním 14 dnů předem. Pro zlepšení informovanosti členů o konání členské schůze a seznámení s programem členské schůze doporučuji lhůtu prodloužit.

Ostatní články stanov bytového družstva „Dačického 2“ nevyžadují další změny a jsou v souladu s platným zákonem č. 513/1991 Sb., ObchZ.

4.5 Informovanost členů družstva bytového družstva „Dačického 2“

Členům bytového družstva „Dačického 2“ byl dne 15. 2. 2013 poskytnut k vyplnění dotazník týkající se informovanosti členů družstva ohledně chodu a fungování BD. Dotazník byl předán všem 26 členům družstva včetně předsedy představenstva a členů představenstva. Dotazník vyplnilo a ke zpracování předalo 17 členů bytového družstva. Návratnost dotazníku tvoří přibližně 65%. Dotazníkové otázky jsou součástí příloh (Příloha 4).

Všem členům družstva byly dle odpovědí na otázku č. 1 předány stanovy osobně předsedou představenstva proti podpisu, a to před konáním ustavující členské schůze v roce 2007. Pouze jeden člen uvedl, že stanovy obdržel přímo na ustavující členské schůzi. Členové, kteří se do domu přistěhovali až po jeho založení, získali stanovy před uzavřením členství a vstupem do bytového družstva. Představenstvo, tedy předseda představenstva a dva členové uvedli, že se stanovami byli seznámeni v době jejich příprav, na kterých se aktivně podíleli. Členové družstva uvedli na otázku č. 2 odpověď, že nemají připomínky k aktuálnímu znění stanov bytového družstva „Dačického 2“. Představenstvo reagovalo obdobně. Jeden člen představenstva uvedl, že se družstvo chystá k drobným úpravám stanov dle nového zákona, který nabude účinnosti od ledna roku 2014. Odpovědi na otázku č. 3 byli kladné, členové družstva tedy znají své povinnosti, které mají k bytovému družstvu. Odpovědi souvisely především s placením členského vkladu, placením fondu oprav ve stanovené výši a lhůtě. Ve více jak polovině dotazníků členové uvedli dodržování stanov, čímž potvrdili, že znají povinnosti z nich plynoucí. Jeden dotazovaný také uvedl dodržování domovního řádu a ochranu majetku družstva. Představenstvo bytového družstva reagovalo podobně a především odkazovalo na dodržování stanov bytového družstva „Dačického 2“. Odpověď na otázku č. 4 týkající se práv členů bytového družstva opět ve více jak polovině navrácených dotazníků odkazuje na stanovy BD. Členové družstva zde uvádí předkládání návrhů na zlepšení činnosti družstva, právo volit a být volen a dále tři členové uvádí právo být informován o hospodaření družstva. Zároveň jeden člen družstva v tomto bodě upozorňuje na vyúčtování služeb za rok 2011, které dosud nebylo členům předloženo. Dva členové družstva tuto otázku nevyplnili. Představenstvo bytového družstva je dle odpovědí s právy členů seznámeno a ví, která práva členů jsou ustanovena v právní úpravě. Na otázku č. 5

neodpověděli 4 členové družstva. Dalších 6 členů družstva u otázky týkající se skladby orgánů bytového družstva „Dačického 2“ odpovědělo, že se skládá pouze z předsedy představenstva a členů představenstva. Tito respondenti opomenuli vyjmenovat kontrolní komisi a členskou schůzi. Zbylí 4 respondenti vyjmenovali představenstvo a kontrolní komisi, avšak opomenuta zůstává členská schůze. Tři členové představenstva vyjmenovali všechny orgány bytového družstva, jimiž je představenstvo, kontrolní komise a členská schůze. Členů bytového družstva, kteří neznají povinnosti představenstva, je podle odpovědí na otázku č. 6 celkem 5. Jeden respondent odpověděl, že povinnosti zná, avšak je nebude v dotazníku jmenovat. Ostatní členové byli schopni vyjmenovat několik základních povinností, jako například řízení činnosti družstva, jednání, zastupování a podepisování jménem družstva a jiné. Představenstvo bylo schopno na otázku odpovědět vyjmenováním činností, které aktivně vykonává. Poslední dvě otázky dotazníku zjišťují spokojenost členů s fungováním orgánů bytového družstva a fungování družstva jako celku. Na tyto otázky odpověděla většina členů tak, že nemají připomínky a jsou spokojeni. Jeden člen uvedl, aby se do brigád spojených s údržbou domu zapojilo více nájemníků a byl nespokojen se stavbou balkónu, která započala bez souhlasu družstevníků. Další člen zmínil malou frekvenci konání členských schůzí a přál by svolání schůze alespoň dvakrát do roka. Člen představenstva vynesl připomínku k úhradám nájemného, které není placeno ve stanoveném termínu.

Po vyhodnocení dotazníku lze konstatovat, že většina členů bytového družstva „Dačického 2“ má přehled o právní úpravě týkající se družstva a je seznámena se stanovami, které se snaží dodržovat. V návaznosti na dodržování stanov je odrazem spokojenost členů s fungováním družstva a vzájemných vztahů. Pro lepší komunikaci uvnitř družstva by bylo dobré navrhnout častější konání členské schůze, kde mohou být řešeny připomínky ze strany členů družstva i ze strany orgánů.

5 Zhodnocení výsledků

Praktická část se zabývá analýzou konkrétního bytového družstva „Dačického 2“ na základě údajů zjištěných v části teoretické, při níž byla analyzována právní úprava, především zákon č. 513/1991 Sb., ObchZ.

Popis založení a fungování konkrétního bytového družstva přispěl k propojení teoretické a praktické části bakalářské práce. Dle dokumentů, které pro zpracování bakalářské práce poskytlo představenstvo bytového družstva, se založení a vznik družstva řídilo podle zákona. Vnitřní struktura bytového družstva „Dačického 2“ vychází z ObchZ a veškeré další náležitosti zákoníku odpovídají. Na základě analýzy zápisů ze členských schůzí bytového družstva „Dačického 2“ bakalářská práce podrobněji seznamuje s průběhem a činností členské schůze a poskytuje názorný příklad toho, jak mohou schůze probíhat a co při nich bytové družstvo řeší.

Rozbor stanov bytového družstva seznamuje s nejdůležitějším vnitrodružstevním předpisem, kterým se družstvo řídí. Na základě rozboru stanov bytového družstva „Dačického 2“ a následnému porovnání se zákonem č. 513/1991 Sb., ObchZ lze prohlásit, že bytové družstvo vytvořilo stanovy na základě tohoto zákona a je s ním v souladu. Díky předchozí analýze právní úpravy je v praktické části podáno několik návrhů na zlepšení a úpravu stanov bytového družstva „Dačického 2“. Pro zjednodušení procesu převodu členských práv a povinností doporučuji do stanov doplnit, že s převodem členských práv a povinností automaticky přechází i nájem k družstevnímu bytu. Dále dle stanov bytového družstva „Dačického 2“ má člen právo účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze. Stanovy však podmínky zastupování neurčují. Doporučuji uvést, že zastupování je platné na základě písemné plné moci, kterou poskytne člen družstva třetí osobě, která ho může na schůzi zastupovat a hlasovat. Pro zlepšení informovanosti členů o konání členské schůze a seznámení s programem členské schůze doporučuji změnu doby mezi doručením pozvánky na členskou schůzi a konáním schůze ze 14 dnů na dobu delší.

Dále praktická část zveřejňuje výsledky a zhodnocení dotazníkového šetření týkajícího se informovanosti členů bytového družstva ohledně chodu a fungování družstva. Výsledky podávají zprávu o tom, nakolik jsou členové družstva seznámeni se stanovami a

podílí se na fungování družstva. Výsledky poukazují na kvalitní funkci bytového družstva „Dačického 2“, ve kterém členové mají přehled o chodu družstva a jsou spokojeni s jeho činnostmi. Uveřejněny jsou i připomínky několika členů. Praktická část tak poskytuje pohled na bytové družstvo ze strany jeho členů.

Bytové družstvo „Dačického 2“ funguje v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., ObchZ. Stanovy vychází ze zákona a řídí se jím. Členové bytového družstva „Dačického 2“ jsou s jeho fungováním spokojeni.

6 Závěr

Na základě seznámení s platnou právní úpravou, především zákonem č. 513/1991 Sb., ObchZ, bakalářská práce v teoretické části vysvětluje základní právní úpravu týkající se bytového družstva. Dle zákona je bytové družstvo charakterizováno jako společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Družstvo se skládá nejméně z pěti členů. Mezi hlavní činnosti družstva patří péče o majetek a provoz domu, zajišťování oprav, administrativní činnosti, vedení účetnictví nebo uzavírání smluv s dodavateli služeb.

Pro založení družstva je dle zákona nevyhnutelně nutné konání ustavující členské schůze, na které se určí výše zapisovaného základního jmění, schválí stanovy a zvolí členové představenstva a kontrolní komise. Průběh ustavující členské schůze se osvědčuje notářským zápisem. Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku. Družstvo a jeho členové se řídí základním dokumentem zvaným stanovy, které schvaluje členská schůze. Stanovy mají obecný charakter daný zákonem, avšak každé družstvo má možnost stanovy upravovat či rozšiřovat dle svých potřeb v mezích zákona. Stanovy obsahují výši základního členského vkladu, způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování, počet členů představenstva a kontrolní komise a délku jejich funkčního období, podmínky vzniku členství v družstvu, práva a povinnosti členů družstva, zánik členství a další. Členem bytového družstva se může stát fyzická osoba, která skončila povinnou školní docházkou, dosáhla 15 let svého věku a je oprávněným nájemníkem v domě. Člen družstva má právo podílet se na veškeré činnosti družstva, volit a být volen do orgánů družstva, předkládat návrhy a připomínky k práci družstva a jeho orgánů a jiné. K povinnostem člena družstva patří dodržování stanov a ostatních vnitrodružstevních předpisů a dodržování a plnění usnesení členské schůze.

Dle zákona se za orgány bytového družstva považuje členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, který tvoří všichni členové družstva. Členská schůze mění stanovy, volí do ostatních orgánů družstva, schvaluje účetní závěrku a náleží jí další důležité činnosti. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, které řídí jeho činnosti, jedná jménem družstva a přísluší mu obchodní vedení družstva. Kontrolní komise kontroluje veškeré činnosti družstva,

projednává stížnosti členů a může v rámci své činnosti požadovat informace nebo doklady o hospodaření družstva. Družstvo zaniká rozhodnutím členské schůze, rozhodnutím soudu, uplynutím doby, na které bylo družstvo zřízeno, dosažením účelu a dalšími skutečnostmi uvedenými v zákoně. Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku.

Analýza právní úpravy je důležitou částí práce, která v úvodu seznamuje s tématem bakalářské práce a podává ucelené informace o bytovém družstvu. Z teoretické části pak vychází a čerpá část praktická. Praktická část nahlíží na konkrétní bytové družstvo, rozebírá stanovy tohoto bytového družstva a porovnává je s platnou právní úpravou, analyzuje členské schůze a zjišťuje informovanost a spokojenost členů bytového družstva s jeho fungování.

Statistické údaje uvedené v praktické části bakalářské práce seznamují s vývojem počtu bytových družstev na území České republiky. Dle Českého statistického úřadu bylo v roce 2011 v České republice celkem 31 509 bytových družstev, z toho malých bytových družstev 9 390.

Bytové družstvo „Dačického 2“ zahájilo svou existenci v roce 2007 a aktuálně je tvořeno 26 členy. V domě se nachází 26 bytových jednotek a 2 nebytové prostory, které náleží družstvu. Ustavující schůze bytového družstva „Dačického 2“ se konala dne 14. 3. 2007. Členové družstva na ni byli seznámeni s výší základního kapitálu, odsouhlasili předložené znění stanov a zvolili členy do orgánů družstva. Bytové družstvo „Dačického 2“ vzniklo zápisem do Obchodního rejstříku dne 19. 6. 2007. Orgány bytového družstva „Dačického 2“ tvoří členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Do všech orgánů bytového družstva mohou být voleni členové starší 18 let. Funkční období orgánů nesmí přesáhnout 5 let. Členové orgánů však mohou být do svých funkcí voleni opakovaně. Fungování orgánů bytového družstva „Dačického 2“ se řídí zákonem č. 513/1991 Sb., ObchZ.

Na základě analýzy zápisů ze členských schůzí bytového družstva „Dačického 2“ lze shrnout, že bytové družstvo svolává členskou schůzi 1 - 2 krát za rok. Za dobu fungování družstva, to je od roku 2007, bylo celkem uskutečněno 10 členských schůzí. Tyto schůze průběžně řešily vstup nových členů do družstva a výstup členů stávajících, odstoupení z funkcí orgánů bytového družstva, volbu do orgánů BD, schválení nového

znění stanov, vyplácení odměn členům orgánů a další důležité otázky spojené s chodem družstva.

Aktuální a platné znění stanov, kterým se řídí bytové družstvo „Dačického 2“ bylo schváleno členskou schůzí dne 28. 4. 2009. V praktické části bakalářské práce jsou uvedeny doporučení na úpravu stanov, přílohy obsahují aktuální znění stanov v plném rozsahu. Návrhy na úpravu stanov jsou malé, stanovy bytového družstva se řídí zákonem a jsou v nich obsaženy všechny důležité body týkající se fungování družstva.

Na základě dotazníkového šetření byla zjištěna spokojenost s fungováním bytového družstva „Dačického 2“. Dotazník byl podán 26 členům družstva, návratnost dotazníku je 65%. Členové bytového družstva, kteří obdrželi stanovy před konáním ustavující členské schůze nebo noví členové, kteří je obdrželi před uzavřením členství a vstupem do bytového družstva tvoří 94% respondentů. Zbýlých 6% obdrželo stanovy až na ustavující členské schůzi. Členové družstva nemají připomínky ke stanovám. Pouze jeden člen představenstva uvedl, že se družstvo chystá k drobným úpravám stanov dle nového zákona, který nabude účinnosti od ledna roku 2014. Další otázky se týkaly znalosti práv a povinností členů k bytovému družstvu. Na tuto otázku bylo 88% dotazovaných schopno některá práva a povinnosti vyjmenovat. Zbýlých 12% respondentů se nevyjádřilo. Na otázku týkající se skladby orgánů bytového družstva „Dačického 2“ neodpovědělo 23% členů družstva, kteří vyplnili dotazník. Dalších 36% odpovědělo, že se skládá pouze z předsedy představenstva a členů představenstva. Tito respondenti opomenuli vyjmenovat kontrolní komisi a členskou schůzi. Dalších 23% respondentů vyjmenovalo pouze představenstvo a kontrolní komisi. Ostatních 18% vyjmenovalo všechny orgány bytového družstva. Členů bytového družstva, kteří neznají povinnosti představenstva, je podle odpovědí 30%. Ostatní členové byli schopni vyjmenovat několik základních povinností představenstva bytového družstva. Členové bytového družstva jsou dle výsledků dotazníku dostatečně seznámeni se stanovami a vnitřní strukturou družstva a s jeho chodem jsou spokojeni.

7 Přehled platné právní úpravy včetně dokumentů konkrétního BD

Jedná se o základní přehled právních předpisů a dokumentů použitých v bakalářské práci.

Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník v platném znění (dále jen „p.z.“). Tento zákon je účinný od 1. 1. 1992. Hlava II tohoto zákona se zabývá základním ustanovením bytového družstva, vznikem, orgány bytového družstva a veškerými právními úkony spojenými s bytovým družstvem.

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník v platném znění (dále jen „p.z.“). Část osmá, hlava sedmá tohoto zákona popisuje vznik nájmu bytu, práva a povinnosti plynoucí z nájmu, výši nájemného a zánik nájmu.

Stanovy bytového družstva „Dačického 2“, přijaté členskou schůzí dne 28. 4. 2009.

Postup při založení bytového družstva „Dačického 2“, dokument vznikl dne 5. 2. 2007.

Usnesení Městského soudu v Praze o zápisu bytového družstva „Dačického 2“ do obchodního rejstříku, ze dne 9. 4. 2007.

8 Seznam použité literatury

DĚDIČ, Jan; KALINOVÁ, Miluše; ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Právo obchodních společností.* 1. vydání. Praha: nakladatelství Prospektrum, 1998. 256 s. ISBN 80-85927-69-1.

HAVEL, Bohumil; SMOLÍKOVÁ, Kateřina. *Zákon o obchodních korporacích.* 1. vydání. Ostrava: nakladatelství Sagit, a.s. 2012. 112 s. ISBN 978-80-7208-921-5.

HELEŠIC, František. *Příručka pro družstevníky.* 1. vydání. Praha: nakladatelství ŠEL, spol. s r.o., 2003. 151 s. ISBN 80-86426-14-9.

HELEŠIC, František; SUCHÁNKOVÁ, Jana. *Malá bytová družstva.* 1. vydání. Praha: nakladatelství Prospektrum spol. s r.o., 2002. 187 s. ISBN 80-7175-115-4.

KOCOUREK, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů.* Praha: nakladatelství EUROUNION, s.r.o., 2004. 92 s. ISBN 80-7317-033-7.

KŘEČEK, Stanislav. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů.* Praha: nakladatelství Linde Praha a.s., 2001. 235 s. ISBN 80-7201-319X.

MAJEROVÁ, Věra; MAJER, Emerich. *Kvalitativní výzkum v sociologii venkova a zemědělství část I.* Praha, ČZU, 2006. 156 s. ISBN: 80-213-0507-X.

TRABATA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů.* 3. přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3.

TRABATA, Milan. *Správa domu a obnova bytového fondu.* Praha: nakladatelství EUROUNION, s.r.o., 2004. 261 s. ISBN 80-7317-035-3.

Internetové zdroje:

Obydlené domy podle vlastníka domu a podle velikostních skupin obcí a krajů. [online] Praha: Český statistický úřad, Sčítání lidu, domů a bytů, 2011. [cit. 2012-11-20] Dostupné z WWW: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podle-tematu&tu=30630&th=&v=&vo=null&vseuzemi=null&void=>.

Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek – časové řady. [online] Praha: Český statistický úřad, 2011. [cit. 2012-11-10] Dostupné z WWW: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bds_cr.

Případová studie. [online] Brno: Kabinet informačních studií a knihovnictví, 2011. [cit. 2012-12-28] Dostupné z WWW: http://kisk.phil.muni.cz/wiki/P%C5%99%C3%ADpadov%C3%A1_studie.

9 Přílohy

9.1 Příloha 1

Pozvánka na ustavující členskou schůzi bytového družstva „Dačického 2“

Bytové družstvo „Dačického 2“
se sídlem Dačického 1220/2, Praha 4

P O Z V Á N K A
NA USTAVUJÍCÍ ČLENSKOU SCHŮZI
Bytového družstva „Dačického 2“

která se koná ve středu 14.3.2007 od 18:00 hod.
na adrese
TJ Pankrác, Lomnického 1071/1, 140 00 Pankrác,
v prvním podlaží, velká zasedací místnost

Program:

1. Založení Bytového družstva „Dačického 2“, se sídlem Dačického 1220/2, Praha 4
2. Schválení výše zapisovaného základního kapitálu a vkladů členů družstva „Dačického 2“, se sídlem Dačického 1220/2, Praha 4
3. Schválení stanov Bytového družstva „Dačického 2“, se sídlem Dačického 1220/2, Praha 4
4. Volba představenstva, předsedy představenstva a kontrolní komise
5. Různé

V Praze dne 8.2.2007

.....
Emil Rosenbaum
svolavatel, oprávněný nájemce bytu č. 13, Dačického 1220/2

Přílohy:

Stanovy Bytového družstva „Dačického 2“
Seznam oprávněných nájemců s uvedením výše základního členského vkladu
Příhláška do Bytového družstva „Dačického 2“
Prohlášení oprávněného nájemce bytu

Převzal dne 12.2.2007

jméno:..... příjmení:..... r.č.:

podpis:.....

9.2 Příloha 2

Zápisy členských schůzí bytového družstva „Dačického 2“

Z á p i s

z jednání členské schůze Bytového družstva „Dačického 2“, se sídlem Dačického 1220/2, Praha 4, 140 00, která se uskutečnila dne 15. 1. 2009 v 18:00 hod. na adrese TJ Pankrác, Lomnického 1071/1, Praha 4 - Pankrác, 140 00, v prvním podlaží, malá zasedací místnost.

Jednání ustavující členské schůze zahájil v 18:10 hod. z pověření představenstva Bytového družstva „Dačického 2“ pan Tomáš Němeček. Konstatoval, že členská schůze byla svolána písemnou pozvánkou s uvedením programu, který má členská schůze projednávat, a příloženými dokumenty. Přivítal přítomné členy družstva bytového domu Dačického 1220/2, Praha 4, a posoudil listinu přítomných z hlediska schopnosti usnášení tak, že jsou přítomni členové družstva bytového domu Dačického 1220/2, Praha 4, disponující celkovým počtem hlasů 25.

Je tedy přítomno 25 hlasů, tj. 25 z celkového počtu 25 hlasů možných.

Členská schůze je schopná se usnášet.

Na to předseda družstva pan Tomáš Němeček členské schůze přistoupil k volbě orgánů členské schůze a **navrhl**, aby byly zvoleny takto:

předseda členské schůze	Tomáš Němeček
zapisovatel/ka členské schůze:	Samira Heroutová
ověřovatel/ka zápisu členské schůze:	Emil Rosenbaum
osoba pověřená sčítáním hlasů:	Jan Voříšek

Další návrhy nebyly podány.

Hlasováno:

pro předsedu členské schůze Tomáše Němečka

Návrh byl schválen.

Předseda členské schůze předložil **návrh na ukončení členství člena družstva paní Simony Koulové, r.č. [REDACTED], bytem Dačického 1220/2, 140 00 Praha 4**, v Bytovém družstvu „Dačického 2“, a to na základě **Žádosti** paní Simony Koulové **o ukončení členství** v Bytovém družstvu „Dačického 2“ a vrácení členského vkladu ze dne 16.12.2008 (viz příloha). Bude uzavřena písemná Dohoda o ukončení členství v Bytovém družstvu „Dačického 2“ mezi paní Simonou Koulovou a Bytovým družstvem „Dačického 2“. Členství bude ukončeno ke dni, který bude sjednaný v písemné Dohodě.

Připomínky ani další návrhy nebyly předneseny.

Hlasováno o výše uvedeném návrhu:

pro: 25

proti: 0

zdrželo se: 0

Návrh byl schválen.

Předseda členské schůze předložil **návrh na ukončení členství člena družstva pana Jana Vonky, r.č. [REDACTED], bytem Dačického 1220/2, Praha 4**, v Bytovém družstvu „Dačického 2“, a to na základě **Žádosti** pana Jana Vonky **o ukončení členství** v Bytovém družstvu „Dačického 2“ a vrácení členského vkladu ze dne 12.12.2008 (viz příloha). Bude uzavřena písemná Dohoda o ukončení členství v Bytovém družstvu „Dačického 2“ mezi panem Janem Vonkou a Bytovým družstvem „Dačického 2“. Členství bude ukončeno ke dni, který bude sjednaný v písemné Dohodě.

Připomínky ani další návrhy nebyly předneseny.

Hlasováno o výše uvedeném návrhu:

pro: 25

proti: 0

zdrželo se: 0

Návrh byl schválen.

Předseda členské schůze navrhl schválit vrácení členského vkladu a dalšího členského vkladu, které byly složeny na účet Bytového družstva „Dačického 2“, následovně:

paní Simoně Koulové, r.č. [REDACTED], bytem Dačického 1220/2, 140 00 Praha 4 bude vráceno:

3 000,- Kč členský vklad

95 972,- Kč další členský vklad

Připomínky ani další návrhy nebyly předneseny.

Hlasováno o výše uvedeném návrhu:

pro: 25

proti: 0

zdrželo se: 0

Návrh byl schválen.

Předseda členské schůze navrhl schválit vrácení členského vkladu a dalšího členského vkladu, které byly složeny na účet Bytového družstva „Dačického 2“, následovně:

panu Janu Vonkovi, r.č. [REDAKCE], bytem Dačického 1220/2, Praha 4, bude vráceno:

3 000,- Kč členský vklad

24 550,- Kč další členský vklad

Připomínky ani další návrhy nebyly předneseny.

Hlasováno o výše uvedeném návrhu:

pro: 25

proti: 0

zdrželo se: 0

Návrh byl schválen.

9. Předseda členské schůze navrhl **schválit novou tabulku plateb** – výpočet základního členského vkladu podle procent. podílu - Bytového družstva „Dačického 2“,

Připomínky ani další návrhy nebyly předneseny.

Hlasováno o výše uvedeném návrhu:

pro: 25

proti: 0

zdrželo se: 0

Návrh byl schválen.

10. Předseda členské schůze **navrhl schválit předloženou roční účetní závěrku za rok 2008.**

Připomínky ani další návrhy nebyly předneseny.

Hlasováno o výše uvedeném návrhu:

pro: 24

proti: 0

zdrželo se: 1

Návrh byl schválen.

11. Různé

Předseda členské schůze **navrhl uložit částku 1.629.138,- Kč**, která je určena pro Městskou část Praha 4, **na termínovaný účet s měsíčním nebo dvou měsíčním připisováním úroků**, a **zbývající částku ve výši cca 40.000,- Kč** uložit **na běžný účet** pro potřeby Bytového družstva „Dačického 2“.

Připomínky ani další návrhy nebyly předneseny.

Hlasováno o výše uvedeném návrhu:

pro: 24

proti: 0

zdrželo se: 1

Návrh byl schválen.

12. Předseda členské schůze konstatoval, že program členské schůze byl celý projednán a ukončila jednání členské schůze v 18:45 hod.

Předseda členské schůze:

Zapisovatel/ka:

Ověřovatel/ka zápisu:

V Praze dne 15.1.2009

Připomínky, návrhy a závěry:

Pan Kos se písemně zavázal uhradit dluh do 15.6.2012.

Předseda členské schůze pan Tomáš Němeček konstatuje, že **seznámil členy družstva s Výroční zprávou za rok 2011. Členům družstva byla předložena Výroční zpráva k prostudování.**

Připomínky, návrhy a závěry:

Nikdo ze členů družstva nevznesl žádnou připomínkou k obsahu Výroční zprávy.

Předseda členské schůze pan Tomáš Němeček seznámil členy družstva se situací **s nebytovým prostorem po „zlatníkovi“** a následným řešením.

Připomínky, návrhy a závěry:

Členové družstva byli seznámeni s cenovou kalkulací na úpravu nebytových prostor.

S ohledem na aktuální stav účtu družstva bylo konstatováno, že investice je moc vysoká.

V bodu **Ostatní** bylo projednáno následující:

dlažba na okně zlatnictví – opravíme svépomocí

Připomínky, návrhy a závěry:

dvorek – opravíme provizorně svépomocí

Připomínky, návrhy a závěry:

dále byli členové družstva požádáni o aktualizaci Evidenčních listů k jednotlivým bytům.

V bodu **Diskuze** byly řešeny následující skutečnosti:

Byla diskutována kvalita TV signálu po zapojení nové antény. Na základě připomínek členů družstva bylo domluveno, že opravu provede firma Satom.

Předseda členské schůze pan Tomáš Němeček konstatoval, že program členské schůze byl celý projednán a ukončila jednání členské schůze v ...20,04..... hod.

Předseda členské schůze:

Zapisovatel/ka:

Ověřovatel/ka zápisu:

V Praze dne 4.6.2012

Přílohy:

pozvánka na členskou schůzi

prezenční listina členů družstva

Výroční zpráva za rok 2011

plné moci

9.3 Příloha 3

Stanovy bytového družstva „Dačického 2“

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA „DAČICKÉHO 2“

I.

Název, sídlo a činnost družstva

Článek 1

Družstvo přijalo název **Bytové družstvo „Dačického 2“**.

Sídlem družstva je **Dačického 1220/2, Praha 4, 140 00**.

Družstvo je společenstvím ve smyslu § 221 Obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb., je právnickou osobou a zapisuje se do obchodního rejstříku.

Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Článek 2

1. Předmětem činnosti družstva je:

pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor včetně poskytování základních služeb s tímto pronájmem spojených, zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

II.

Členství v družstvu

Článek 3

Členem družstva může být fyzická osoba, která skončila povinnou školní docházkou a dosáhla 15-ti let svého věku. Členem družstva může být pouze řádný - oprávněný - nájemce bytu v předmětném domě, ve kterém se nachází nájemcem užívaný byt, který má uzavřenou ohledně tohoto bytu

nájemní smlouvu na dobu neurčitou, nedluží na nájemném či službách s nájmem spojených či proti kterým není vedeno soudní řízení o přivolení k výpovědi z tohoto bytu.

Nezletilý občan se může stát členem družstva jen z důvodu dědictví.

Členem družstva může být také právnická osoba.

Článek 4

Členství vzniká:

při založení družstva:

přijetím stanov na ustavující schůzi družstva a přijetím závazku k úhradě členského vkladu,

za trvání družstva:

zděděním členství (na základě pravomocného usnesení soudu vydaného v řízení o dědictví),

převodem a přechodem práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu po předložení dohody o převodu,

přijetím na základě písemné členské přihlášky vystavené dřívějším členem.

Společné členství manželů:

Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na přidělení družstevního bytu, vznikne s právem společného užívání bytu i společné členství manželů v družstvu. Při vzniku družstva vznikne po splnění zákonných podmínek manželům společné členství v družstvu

Ustanovení podle odst. 1 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Rozvodem manželství nebo v případě úmrtí jednoho z manželů společné členství manželů v družstvu zaniká. Členství zůstává v případě rozvodu manželství tomu z manželů, který v bytě zůstane bydlet v souladu s uzavřenou dohodou o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo tomu, který byl určen pravomocným rozhodnutím soudu.

Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Členství nevzniká před zaplacením základního členského vkladu.

Družstvo rozhodne o přihlášce do družstva do 30-ti dnů od jejího doručení a žadateli oznámí své rozhodnutí písemně proti potvrzení o doručení.

Družstvo vrátí základní členský vklad žadateli, který nebyl přijat za člena družstva do 30-ti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí o nepřijetí žadatele za člena družstva.

Článek 5

Přechod a převod členství

Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře Bytové družstvo nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem (manželi), určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu.

Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v Bytovém družstvu nebo jejich část na fyzickou osobu, jsou-li splněny podmínky vzniku členství stanovené v Článku 4. Převod práv a povinností spojených s členstvím v Bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů Bytového družstva. Ve vztahu k Bytovému družstvu přecházejí členská práva a povinnosti z dosavadního člena jako převodce na nového člena jako nabyvatele předložením dohody o převodu členských práv a povinností družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této dohodě, nebo dnem, kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena jako převodce o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele s nabytím členství. Dohodou o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu **nepřechází právo nájmu k družstevnímu bytu.**

Členství v družstvu přechází i na základě dohody o výměně družstevního bytu.

Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

III.

Zánik členství

Článek 6

Členství v družstvu zaniká:

písemnou dohodou

V případě zániku členství písemnou dohodou končí členství sjednaným dnem.

vystoupením z družstva

Při zániku členství vystoupením zaniká členství uplynutím doby jednoho měsíce po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva.

vyloučením člena z družstva

Družstvo (členská schůze) může rozhodnout o vyloučení, jestliže:

- a) člen opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje závažným způsobem své členské povinnosti,
- b) člen jedná v rozporu se zájmy družstva (nezaplatí členský vklad, neuhradí krytí ztrát do třech měsíců, nehradí opakovaně včas splátku kupní ceny či splátku na opravy),
- c) člen (fyzická osoba) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestní čin proti družstvu nebo členu družstva.

1.3.2 Návrh na vyloučení předkládá představenstvo členské schůzi ke schválení a rozhodnutí. Rozhodnutí o vyloučení musí být členu oznámeno písemně doručením do vlastních rukou s uvedením důvodu vyloučení, tento důvod nelze dodatečně měnit.

1.3.3. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi Bytového družstva. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Odvolání má odkladný účinek.

1.3.4. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo těmito stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, zaniká.

1.3.5. Rozhodnutí o vyloučení podléhá na návrh vyloučeného člena soudnímu přezkoumání. Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 1.3.4., že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat návrh do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.

Prohlášením konkurzu na majetek člena družstva.

Zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu na majetek člena družstva pro nedostatek majetku člena družstva.

Pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností.

Vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce.

úmrťm člena

Při úmrtí člena přechází vypořádací podíl na jeho dědice. Podíl, který nebyl vypořádán podle tohoto ustanovení do tří let po skončení členského poměru, připadá družstvu.

zánikem družstva likvidací

Člen družstva, jehož členství zaniklo, má nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky

jejich členství. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích.

Zánik společného členství manželů

- a) zánikem členství podle ustanovení článku 5, bod 1.,
- b) úmrtím jednoho z manželů,
- c) dohodou rozvedených manželů,
- d) rozhodnutím soudu, které nabylo právní moci,
- e) zánikem bezpodílového spoluvlastnictví manželů za trvání manželství.
- f) Zanikne-li společné členství manželů úmrtím jednoho z nich, zůstává členem pozůstalý manžel.
- g) Po rozvodu manželství zůstane členem ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou manželů, nebo pravomocným rozhodnutím soudu.

IV.

Základní práva a povinnosti členů družstva

Článek 7

Člen má práva:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a to ke dni vzniku družstva,
- b) podílet se na řízení a kontrole družstva přímo a prostřednictvím volených orgánů,
- c) volit a být volen do orgánů družstva, včetně předsedy družstva, má-li způsobilost k právním úkonům,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a být průběžně informován o činnosti družstva,
- e) podílet se na výhodách, které družstvo poskytuje svým členům podle stanov a závazných právních předpisů,
- f) seznámit se s ročním vyúčtováním činnosti družstva, včetně ročního vyúčtování zaplacených záloh za úhrady plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání rozdílů z tohoto vyúčtování podle zásad schválených členskou schůzí.

Článek 8

Člen družstva má tyto základní povinnosti:

dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,

uhradit základní členský vklad a další členské vklady ve stanovené výši a lhůtě,

sdužovat prostředky v rozsahu stanov a podle platných právních předpisů, včetně příspěvku dlouhodobé zálohy na opravy a investice a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy na ně, a to v předepsané výši a lhůtě splatnosti, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,

ručit za případnou ztrátu družstva způsobem upraveným stanovami, zákonem nebo jednacím řádem družstva,

chránit majetek družstva, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,

hradit včas a v plné výši veškeré platby, které mu budou předepsány v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy na dům Dačického 1220/2, Praha 4, a nést ze svého veškeré povinnosti plynoucí z případného neplnění těchto peněžitých závazků,

člen družstva je povinen hradit ze svého běžné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady na udržování bytu. Nesmí však provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu představenstva ani na svůj náklad.

Oznamovat Bytovému družstvu včas změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění poskytovaná s užíváním bytu a pro doručování písemností.

Umožnit osobám pověřeným Bytovým družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovali technický stav bytu.

V.

Pracovní činnosti v družstvu

Článek 9

Pracovní činnost členů družstva a jejich pracovní vztahy k družstvu budou upraveny v souladu s pracovněprávními předpisy. Nečlenové družstva mohou pracovat v družstvu na základě uzavřeného pracovního poměru s tím, že jejich práva a povinnosti plynou z úprav stanovených příslušnými právními předpisy.

VI.

Majetkové vztahy

Článek 10

Majetkové vztahy členů družstva se řídí obchodním zákoníkem, stanovami družstva, občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy.

Předseda a členové představenstva družstva založí a vedou účet u peněžního ústavu (banky).

Článek 11

Zapisovaný základní kapitál družstva a základní členské vklady

Zapisovaný základní kapitál družstva je tvořen souhrnem základních členských vkladů, k jejichž splacení se členové zavázali a to ve výši **75.000,- CZK** a každý jeden základní členská vklad je roven částce **3.000,-CZK**.

Členové družstva se zavazují splatit své základní členské vklady ve výši, který je uveden v Článku 11, odstavec 1., těchto stanov, a to ve lhůtě do 15-ti dnů od konání ustavující schůze družstva v hotovosti do rukou pana Tomáše Němečka, r.č. [REDACTED], správce základních členských vkladů. Členská schůze může rozhodnout o zvýšení členských vkladů.

Členové družstva se mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu nad rámec základního členského vkladu a také tak při založení družstva i učinili jejich samostatným Výslovným prohlášením, které se stane součástí notářského zápisu o založení družstva.

Nezaplatí-li člen družstva (zakladatel) základní členský vklad v příslušné výši stanovené v Článku 11, odstavec 1., a ve lhůtě stanovené v článku 11, odstavec 2., jeho členství v družstvu zanikne.

Nezaplatí-li člen družstva (zakladatel) další členský vklad v příslušné výši stanovené ve Výslovném prohlášení ze dne 14.3.2007 a ve lhůtě do 30.4.2007, jeho členství v družstvu zanikne.

Článek 12

Členská evidence

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisují kromě jména, bydliště a data narození, výše členských vkladů, 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 nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem.

Článek 13

Člen družstva je povinen přispět k úhradě ztráty družstva, vykázané v roční závěrce družstva, respektive k úhradě schodku zjištěného při likvidaci družstva. Neplatí to však v případě, že bylo zjištěno přímé zavinění ztráty nedbalostním nebo trestněprávním jednáním.

Hmotnou odpovědnost v tomto případě nesou osoby, které ztrátu zavinily.

Uhrazovací povinnost je omezena na částkou, rovnající se výši základního členského vkladu.

Družstvo může hospodařit též s majetkem jiných právnických nebo fyzických osob na základě písemné smlouvy uzavřené v souladu s platnými právními předpisy.

Článek 14

Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu a každoročně jej doplňuje o 10% ročního čistého zisku do doby, kdy výše nedělitelného fondu nedosáhne poloviny zapisovaného základního kapitálu družstva.

VII.

Orgány družstva

Článek 15

Družstvo spravuje své záležitosti za účasti členů prostřednictvím:

- **členské schůze**
- **představenstva**
- **kontrolní komise**
- **dalších orgánů zvolených členskou schůzí**

Článek 16

Členská schůze

Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (dále jen „členská schůze“).

Členská schůze se schází nejméně jednou za rok.

Členskou schůzi svolává představenstvo písemnou pozvánkou, zaslanou doporučeným dopisem nebo potvrzeným osobním předáním **14 dnů předem**. K pozvánce přiloží písemné materiály, které budou projednávány.

Členská schůze je usnášení schopná, zúčastní-li se jí nadpoloviční většina hlasů členů a nadpoloviční většina členů.

Členská schůze může být svolána, jestliže o to písemně požádá alespoň jedna třetina členů družstva nebo statutární orgán. Požádá-li člen družstva, aby hlasování na členské schůzi bylo tajné, hlasuje se tajně.

Do působnosti členské schůze patří:

- a) měnit stanovy,

- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- c) schvalovat řádnou roční účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a užití zisku, jakož i o úhradě ztráty,
- d) rozhodovat o rozdělení, sloučení, zrušení družstva, případně o splnutí družstev,
- e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- f) plnit funkci kontrolní komise,
- g) rozhodovat o přijetí za člena na základě písemné přihlášky,
- h) rozhodovat o vyloučení člena z družstva,
- i) rozhodovat o výměnách bytů, které jsou v majetku družstva a o bytech uvolněných bývalými členy,
- j) rozhodovat o vytvoření dalších fondů,
- k) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva.

Každý člen družstva je oprávněn hlasovat na členské schůzi a počet jeho hlasů odpovídá hodnotě jeho dalšího členského vkladu oproti základnímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal ve Výslovném prohlášení ze dne 14.3.2007, s tím, že na každých započatých 1.000,- CZK dalšího členského vkladu přísluší 1 hlas. To platí s výjimkou článku 18, bod 5, kde má každý člen družstva jeden hlas.

Zakladatelé (členové) družstva vlastní celkem 1777 hlasů, což je 100 % všech hlasů existujících v družstvu pro případy hlasování mimo speciálních typů hlasování, kdy má každý z členů 1 hlas a uvnitř družstva je k dispozici celkem 26 hlasů.

V případě, že členská schůze není schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání, která musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze.

O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

datum a místo konání schůze,

7.2. přijatá usnesení,

7.3. výsledky hlasování,

7.4. nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohou zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí.

Článek 17

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o těch záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jiným orgánům.

Členská schůze volí ze svých členů představenstvo, které má **dva členy a předsedu**.

Představenstvo družstva organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Za představenstvo jedná navenek předseda nebo člen představenstva. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy a alespoň jednoho člena představenstva.

Jménem družstva jedná představenstvo, podepisování se děje tak, že k nadepsanému nebo vytištěnému obchodnímu jménu společnosti připojí svůj podpis předseda představenstva a jeden člen představenstva nebo dva členové představenstva, a nebo celé představenstvo.

Každému členu představenstva při jednání představenstva přísluší jeden hlas.

Představenstvo je oprávněno rozhodovat o finančním plnění, jehož částka jednorázově nepřesáhne 30.000,- Kč.

Článek 18

Společná ustanovení o orgánech družstva

Do orgánů družstva mohou být zvoleni jen členové starší 18 let.

Volené orgány setrvávají ve svých funkcích po skončení funkčního období do zvolení nových orgánů.

Členská schůze je způsobilá se usnášet, jestliže je přítomna nadpoloviční většina hlasů jejích členů a nadpoloviční většiny hlasů.

Usnesení členské schůze družstva jsou přijata, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných hlasů členů mimo případy podle ustanovení § 240 obchodního zákoníku.

K platnosti usnesení o přijetí stanov a jejich změně či o zániku družstva a schválení výše zapisovaného základního kapitálu a základních členských vkladů členů Bytového družstva „Dačického 2“, je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech hlasů členů, přičemž každý z členů má při takovém hlasování pouze 1 hlas.

Funkční období členů orgánů družstva nesmí přesáhnout **pět let**.

Členové prvních orgánů po založení družstva mohou být voleni jen na období **nejvýše tři let**.

Členové orgánů družstva mohou být voleni opakovaně.

Článek 19

Kontrolní komise

Kontrolní komise má předsedu a dva členy, kteří jsou voleni členskou schůzí.

Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost Bytového družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi.

Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce.

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 Bytového družstva a jeho členů.

VIII.

Odměny voleným členům

Článek 20

Za vykonávání volených funkcí může členská schůze stanovit finanční odměnu.

Článek 21

Hospodaření družstva

Družstvo hradí své potřeby a náklady z příjmů získaných především ze své hospodářské činnosti a dalších zdrojů.

Ze svého zisku platí přednostně platby a odvody. Zbylý zisk použije družstvo samostatně a nelze mu jej odejmout.

Družstvo vede účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví.

V případě potřeby může družstvo tvořit další fondy na základě schválení členské schůze.

IX.

Zánik družstva

Článek 22

Družstvo se zrušuje:

usnesením členské schůze,

prohlášením konkurzu nebo zamítnutím konkurzu pro nedostatek majetku,

rozhodnutím soudu.

Rozhodnutí členské schůze o zániku družstva se osvědčuje notářským zápisem.

Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů.

Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku.

Článek 23

Sloučení, splynutí a rozdělení družstva

Usnese-li se členská schůze o sloučení, splynutí či rozdělení družstva, řídí se postup vypořádáním majetku platnými právními předpisy.

X.

Hospodaření družstva

Článek 24

Nedělitelný fond (fond ze zisku)

Nedělitelný fond se tvoří ze zisku. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 37.500,- Kč. Fond se na základě rozhodnutí členské může doplňovat i po dosažení této částky.

Nedělitelný fond se používá k úhradě ztráty družstva a k převodu do fondu družstevní výstavby při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Článek 25

Fond dalších členských vkladů podle článku 11

Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního nebo věcného plnění na další členský vklad podle článku 11 nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.

Fond se používá především na financování investičních výdajů spojených s pořízením družstevního domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se snižuje při převodu bytu do vlastnictví člena podle zvláštního předpisu.

Fond se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 26

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu podle zvláštního předpisu.

Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a dále na financování investičních výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo financování technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu dalších členských vkladů podle článku 11.

Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

XI.

Závěrečná ustanovení

Článek 27

Tyto stanovy byly přijaty na členské schůzi družstva dne **28.4.2009** a jsou v účinnosti dnem přijetí.

V Praze dne 28.4.2009

.....

Tomáš Němeček

r.č. [REDACTED]

předseda představenstva

.....

Samira Heroutová

r.č. [REDACTED]

členové

.....

Jiří Chvátíl

r.č. [REDACTED]

9.4 Příloha 4

Dotazník informovanosti členů bytového družstva

Dotazník – informovanost členů bytového družstva

1. Jakým způsobem jste byl jako člen družstva seznámen se zněním stanov bytového družstva „Dačického 2“?
2. Máte nějaké připomínky ke znění stanov? Navrhoval byste nějakou změnu či úpravu ve stanovách?
3. Znáte povinnosti, které máte jako člen družstva? Můžete některé vyjmenovat?
4. Znáte práva, která máte jako člen družstva? Můžete některá vyjmenovat?
5. Můžete popsat skladbu orgánů bytového družstva „Dačického 2“?
6. Znáte povinnosti, které podle stanov plynou těmto orgánům? Můžete je popsat?
7. Máte nějaké připomínky k fungování orgánů bytového družstva „Dačického 2“?
8. Máte nějaké připomínky k celkové funkci bytového družstva „Dačického 2“? (Spokojenost se vztahy uvnitř družstva, shody a neshody mezi členy, návrhy na lepší fungování družstva)