

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Teze bakalářské práce

Bytová družstva podle zákona o obchodních korporacích

Aneta Kašpárková

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Bakalářská práce Bytová družstva podle zákona o obchodních korporacích se zabývá analýzou nové právní úpravy bytových družstev. Práce seznamuje především se zákonnou úpravou bytových družstev obsaženou v zákoně o obchodních korporacích a v novém občanském zákoníku, kde se zaměřuje na srovnání právní úpravy bytových družstev v zákoně o obchodních korporacích a v obchodním zákoníku. Zde se práce zaměřuje především na zásadní změny a úpravy zcela nových práv a povinností, které podstatně ovlivnily postavení nájemců bytů a pronajímatelů. V práci je nastíněn vývoj právní úpravy bytového družstevnictví a rozebrány stanovy bytového družstva, rovněž jsou uvedeny příklady z praxe zásadních změn v souvislosti s přijetím nové právní úpravy. Znalost nové právní úpravy u členů zjišťuje dotazníkové šetření, které proběhlo v bytovém družstvu. Práce je zakončena návrhy de lege ferenda.

Klíčová slova: Družstvo, člen družstva, družstevní byt a družstevní nebytový prostor družstevní podíl, členský vklad, členská schůze, představenstvo, kontrolní komise, stanovy družstva

Cíl práce a metodika

Hlavním cílem bakalářské práce *Bytová družstva podle zákona o obchodních korporacích* je provést analýzu právní úpravy bytových družstev v zákoně o obchodních korporacích a následně ji srovnat s právní úpravou družstva v obchodním zákoníku. Vzhledem ke skutečnosti, že zákon o obchodních korporacích a nový občanský zákoník vyvolávají zásadní změny v celém právní prostředí, práce seznamuje především ze zákonnou úpravou bytových družstev.

Teoretická východiska jsou v práci rozdělena do 3. kapitoly. Tato kapitola je věnována výkladu pojmů, které úzce souvisejí s bytovým družstevnictvím a jsou nezbytné k lepšímu pochopení dané problematiky. Dále je nastíněn vývoj bytového družstevnictví od počátků družstevnictví, přes transformační změny po roce 1989 až po současnost. Následuje stručné seznámení s platnou právní úpravou bytových družstev podle platných právních předpisů, jimiž jsou zákon o obchodních korporacích, nový občanský zákoník, stanovy bytového družstva a ostatní právní předpisy. Stěžejní částí této kapitoly je podrobná úprava bytových družstev podle zákona o obchodních korporacích provázána srovnáním právní úpravy obchodního zákoníku.

Vlastní práce je obsažena ve 4. kapitole, která je věnována rozboru stanov bytového družstva. Zde se práce zabývá především provedenými úpravami stanov a zaměřuje se na problémy vzniklé z příchodem nové právní úpravy. Jedná se nejčastěji o problémy s nepřizpůsobivými občany a s nájemníky, problémy se spoluvlastnictvím a převodem, přechodem družstevního podílu, s vyplácením vypořádacího podílu, problémy se zřízením informační desky nebo webových stránek a problémy se špatnou vymahatelností pohledávek. Tuto kapitolu uzavírá dotazníkové šetření znalosti nové právní úpravy u členů bytových družstev.

V závěru práce jsou shrnuty poznatky získané při analýze nové právní úpravy a zhodnoceny výsledky rozboru stanov bytových družstev. Na základě poznatků z vlastní práce je navržena možná budoucí úprava zákona o obchodních korporacích a nového občanského zákoníku, a to především u uvedených problémů.

Výsledky a diskuze

Rekodifikaci soukromého práva lze rozdělit na dvě části. V první části rekodifikace bylo rozhodnuto o zrušení obchodního zákoníku, kde podstatná část jeho ustanovení byla zrušena a zbývající ustanovení byla přenesena do nového občanského zákoníku, který je dnes jediným předpisem soukromého práva. Druhou část rekodifikace představuje zákon o obchodních korporacích, který obsahuje pouze právní úpravu obchodních společností a družstev a úzce navazuje na nový občanský zákoník.

Zákon o obchodních korporacích se podrobněji věnuje specifikaci bytového družstva, pro která přináší tyto zásadní změny. K přihlídnutí sociálně slabších členů družstva bylo omezeno zvýšení základního členského vkladu, byl upraven převod a přechod družstevního podílu, se kterým nově přechází nebo se převádí nájem družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to i včetně všech dluhů. U manželů byla vyřešena situace se spoluvlastnictvím družstevního podílu. Do zákona byly doplněny některé otázky existence a fungování samospráv, z nichž nejvýraznější změny se týkají výkonu funkce a odměňování členů orgánů družstva. Specifickým způsobem byl upraven i vypořádací podíl a podíl na likvidačním zůstatku, jelikož musí být rovni splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu.

Změnu stanov si vynutila změna legislativy, která vyžaduje řešení mnoha otázek, které v minulosti byly pouze naznačeny nebo zcela chyběly. Stanovy by měly nyní obsahovat základní rámec všech práv a povinností mezi členem a bytovým družstvem, zejména potom vymezení nájemního vztahu. Rozbor stanov poukazuje na úpravu těch ustanovení, která přinesla bytovým družstvům jak pozitivní tak i negativní změny. Mezi pozitivní změny lze zařadit možnost úpravy práv a povinností členů bytových družstev, omezení nebo vyloučení členství právnické osoby nebo vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu u jiných osob než manželů. Naopak více problémů bytovým družstvům přinesla úprava výše vypořádacího podílu, která nerespektuje reálný vývoj hospodaření bytového družstva a vývoj trhu bydlení, nutný 100% souhlas členů se změnou stanov bytového družstva, což u větších bytových družstev bylo zcela nemožné, ale i povinné zřízení internetových stránek či zřízení informační desky v sídle družstva, která musí být zpřístupněna všem členům bytového družstva, každý pracovní den v běžnou pracovní dobu. Bohužel se závažnými problémy, kterými jsou problematika s nájemníky a nepřizpůsobivými občany nebo vymáhání pohledávek, zákon o obchodních korporacích bytovým družstvům nepomáhá a na změnu právní úpravy stále

čekají. Naději může přinést právě probíhající práce na návrhu novely zákona o obchodních korporacích.

Seznam použitých zdrojů

1. BĚLOHLÁVEK, Alexander J. Komentář k zákonu o obchodních korporacích. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 991 s. ISBN 978-807-3804-510.
2. BĚLOHLÁVEK, Alexander J. Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8.
3. ČÁP, Zdeněk. Družstvo v zákoně o obchodních korporacích. REKODIFIKACE & PRAXE. 2013, roč. 2013, č. 10.
4. ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd. Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
5. KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik. ISBN 978-808-7576-991.
6. LASÁK, Jan. *Zákon o obchodních korporacích, obchodní zákoník: srovnávací texty*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, xiii, 357 s. ISBN 978-80-7357-346-1
7. SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a Jana SVEJKOVSKÁ. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xiv, 994 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4004-803.
8. ŠTRAUS, Jaroslav. *Bytová družstva a zákon o obchodních korporacích*. Právní rozhledy. 2012, číslo 12, s. 446
9. Důvodová zpráva k ZOK. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf> [cit. 2015-11-29]