

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Bytová družstva podle zákona o obchodních korporacích

Aneta Kašpárková

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Aneta Kašpárková

Podnikání a administrativa

Název práce

Bytová družstva podle zákona o obchodních korporacích

Název anglicky

Housing cooperatives under Business Corporations Act

Cíle práce

- Analýza právní úpravy bytových družstev v zákoně o obchodních korporacích
- Nástin vývoje právní úpravy družstva od roku 1989
- Srovnání právní úpravy družstva v zákoně o obchodních korporacích a obchodním zákoníku
- Rozbor stanov bytového družstva
- Návrhy de lege ferenda

Metodika

Analytická metoda

Výklad práva

Komparativní metoda

Statistická metoda

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Družstvo, člen družstva, družstevní podíl, členská schůze, představenstvo, předseda představenstva, nedělitelný fond, kontrolní komise, stanovy družstva, malé družstvo

Doporučené zdroje informací

BĚLOHLÁVEK, Alexander J. Komentář k zákonu o obchodních korporacích. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 991 s. ISBN 978-807-3804-510.

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.

ČÁP, Zdeněk. Družstvo v zákoně o obchodních korporacích. Rekodifikace & praxe. 2013, číslo 10

Družstevnictví pro 21. století. Praha: Ekumenická akademie, 2012. ISBN 978-808-7661-024.

ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd. Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

JANUŠ, Jan. Na změnu stanov už zbývá jen pár týdnů. Ekonom. 2014, číslo 22, s.38-48.

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.

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.

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.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav. Právníké osoby v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 118-418]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xvii, 522 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-445-2.

ŠTRAUS, Jaroslav. Bytová družstva a zákon o obchodních korporacích. Právní rozhledy. 2012, číslo 12, s. 446

Zákon č. 366/2013 Sb., o bytovém spoluvlastnictví

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

Předběžný termín obhajoby

2015/16 ZS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Jitka Mráčková, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 15. 9. 2014

JUDr. Jana Borská
vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.
Děkan

V Praze dne 27. 11. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Bytová družstva podle zákona o obchodních korporacích" 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 27. 11. 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala paní JUDr. Jitce Mráčkové, CSc. za cenné připomínky, rady, ochotu a odborné vedení, které mi pomohly při zpracování této práce.

Bytová družstva podle zákona o obchodních korporacích

Housing cooperatives under Business Corporations Act

Souhrn

Předmětem bakalářské práce „Bytová družstva podle zákona o obchodních korporacích“ je analýza nové právní úpravy bytových družstev. Vzhledem ke skutečnosti, že zákon o obchodních korporacích a nový občanský zákoník vyvolávají zásadní změny v celém právním prostředí, práce seznamuje především se zákonnou úpravou bytových družstev. Zaměřuje se na srovnání právní úpravy bytových družstev v zákoně o obchodních korporacích a v obchodním zákoníku. V práci je analyzována platná právní úprava bytových družstev, nastíněn vývoj právní úpravy bytových družstev a rozebrány stanovy bytového družstva, rovněž jsou uvedeny příklady z praxe zásadních změn v souvislosti s přijetím nové právní úpravy. Práce je zakončena návrhy de lege ferenda.

Summary

The subject of the thesis „Housing cooperatives under Business Corporations Act“ is an analysis of the new legislation of housing cooperatives. Due to the fact that the law of business corporations and the new Civil Code cause significant changes in the entire legal environment, the work describes the statutory regulation of housing cooperatives. It focuses on the comparison of the legal regulation of housing cooperatives in the Business Corporations Act and the Commercial Code. There is analyzed the valid legislation of housing cooperatives, proposal of development of the legal regulation of housing cooperatives and the statutes of the housing cooperative are also discussed in this thesis. You can find there some examples from practice relating new legislation as well. The work is ended with proposals de lege ferenda.

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

Keywords: Housing cooperative, cooperative member, cooperative share, membership meeting, member's deposit, Board of Directors, statutory reserve fund, Audit Commission, articles of association, cooperative apartment, cooperative commercial space

Obsah

1	Úvod	11
2	Cíl práce a metodika	13
2.1	Cíl práce	13
2.2	Metodika	13
3	Teoretická východiska	14
3.1	Úvodem.....	14
3.2	Základní pojmy	14
3.2.1	Družstvo.....	14
3.2.2	Bytové družstvo	15
3.2.3	Družstevní byt a družstevní nebytový prostor	15
3.2.4	Družstevní podíl	16
3.2.5	Závěr	16
3.3	Vývoj právní úpravy bytových družstev	17
3.3.1	Úvodní slovo.....	17
3.3.2	Vývoj bytového družstevnictví do roku 1989	17
3.3.3	Vývoj bytového družstevnictví po roce 1989.....	18
3.3.4	Současnost bytového družstevnictví v České republice v číslech ČSÚ	21
3.3.5	Závěr	21
3.4	Právní úprava bytových družstev	22
3.4.1.	K právní úpravě v zákoně o obchodních korporacích	22
3.4.2.	K právní úpravě v novém občanském zákoníku.....	22
3.4.3.	Stanovy	23
3.4.4.	Jiná právní úprava.....	24
3.4.5.	Závěr	25
3.5.	Bytové družstvo v zákoně o obchodních korporacích	26
3.5.1.	Založení a vznik bytového družstva	26
3.5.2.	Základní členský vklad	27
3.5.2.1.	Vznik členství	28
3.5.2.2.	Převod, přechod, splnutí a rozdělení družstevního podílu.....	28
3.5.2.3.	Společné členství manželů v bytovém družstvu.....	29
3.5.2.4.	Seznam členů družstva	30
3.5.2.5.	Práva a povinnosti členů bytového družstva	30
3.5.2.6.	Zánik členství v bytovém družstvu.....	31
3.5.2.7.	Vypořádací podíl člena bytového družstva	32
3.5.2.8.	Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru	33
3.5.2.8.1.	Práva a povinnosti z nájmu bytu nebo nebytového prostoru	33
3.5.2.8.2.	Údržba a opravy	34
3.5.2.8.3.	Podnájem bytu a nebytových prostor.....	34
3.5.2.9.	Samospráva bytového družstva	35
3.5.2.9.1.	Členská schůze	36
3.5.2.9.2.	Představenstvo	39
3.5.2.9.3.	Kontrolní komise	40

3.5.2.10. Informovanost členů družstva	40
3.5.3. Hospodaření bytového družstva	40
3.5.4. Zrušení a zánik bytového družstva	41
3.5.5. Závěr	42
4 Vlastní práce	44
4.1 Úvodem	44
4.2 Rozbor stanov bytového družstva	45
4.2.1 ČÁST I. (Základní ustanovení)	45
4.2.2 ČÁST II. (Členství v družstvu).....	45
4.2.2.1 Vznik členství	45
4.2.2.2 Členská práva a povinnosti	46
4.2.2.3 Zánik členství	49
4.2.3 ČÁST III. (Orgány družstva a jejich působnost)	50
4.2.4 ČÁST IV. (Hospodaření družstva)	52
4.3. Dotazníkové šetření.....	54
4.4 Závěr	66
5 Výsledky a diskuse.....	67
5.1 Teoretická východiska	67
5.2 Východiska z vlastní práce	68
5.3 Návrhy de lege ferenda	70
6 Závěr	72
7 Seznam použitých zdrojů	75
7.1 Literární zdroje.....	75
7.2 Internetové zdroje	76
8. Přílohy.....	77
8.1. Příloha č. 1	77
8.2. Příloha č. 2	78
8.3 Příloha č. 3	80
8.4 Příloha č. 4	81
8.5 Příloha č. 5	82
8.6 Příloha č. 6	104

Seznam grafů

Graf č. 1 – Bytová výstavba v letech 1989 - 2013	19
Graf č. 2 – Počet bytů ve vlastnictví BD v roce 2013	20
Graf č. 3 - Počet bytů ve společenství vlastníků jednotek v roce 2013	20
Graf č. 4 - Pohlaví člena	55
Graf č. 5 - Věková skupina člena	55
Graf č. 6 - Odkud se členové dozvěděli o změnách v legislativě	56
Graf č. 7 - Které změny v nové právní úpravě jsou členům známy	57
Graf č. 8 - Nejzávažnější změny v legislativě podle členů	58
Graf č. 9 - Právní osoba jako člen v bytovém družstvu	59
Graf č. 10 - Převod družstevního podílu a nájmu družstevního bytu	59
Graf č. 11 - Možnost vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu	60
Graf č. 12 - Zvýšení odpovědnosti statutárních orgánů	61
Graf č. 13 - Zřízení webových stránek	61
Graf č. 14 - Zrušení poplatku z prodlení za neplacení nájemného a záloh na služby	62
Graf č. 15 - Zákaz rozdělení zisku přímo mezi členy	62
Graf č. 16 - Komplikace se zavedením změn v NOZ a ZOK u členů	63
Graf č. 17 - Obtížnost porozumění nové právní úpravě pro členy	63
Graf č. 18 - Účast členů na školení nové právní úpravy	64
Graf č. 19 - Kladný názor členů na novou legislativní úpravu	64

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 - Výhody a nevýhody spoluvlastnictví družstevního podílu	47
---	----

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Notářský zápis	77
Příloha č. 2 – Seznam účastníků členské schůze	78
Příloha č. 3 – Pozvánka na členskou schůzi družstva	80
Příloha č. 4 – Plná moc	81
Příloha č. 5 - Stanovy bytového družstva Boloňská 304	82
Příloha č. 6 - Dotazník	104

1 Úvod

Úkolem mé bakalářské práce je analyzovat právní úpravu bytových družstev podle zákona o obchodních korporacích. U obchodních společností a především družstev neexistovala doposud ucelená právní úprava. Do konce roku 2013 byla právní úprava obchodních společností prakticky zcela obsažena pouze v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ“). Vše se změnilo 1. ledna 2014, kdy došlo v českém právním řádu k zásadní změně. Nový občanský zákoník se spolu s novým zákonem o obchodních korporacích stal středobodem soukromého práva. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), nově obsahuje zásadní úpravu obchodních společností, jedná se však „pouze“ o úpravu zvláštní, která doplňuje či upřesňuje obecnou úpravu obsaženou v novém zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“). Nástupcem právní úpravy obchodních společností a družstev obsažené ve zrušeném ObchZ tedy není pouze zákon o obchodních korporacích, ale též nový občanský zákoník.

Vzala jsem si za cíl stručně tuto novou právní úpravu, konkrétně právní úpravu bytových družstev, analyzovat ve své bakalářské práci. Ta nebyla doposud vzhledem k její krátké době trvání jednotně zformulována.

Práce je rozdělena na dvě části – teoretická východiska a vlastní práce. V první části jsou vysvětleny některé základní pojmy, které jsou nezbytné k lepšímu pochopení dané problematiky. Dále je nastíněn vývoj bytového družstevnictví a vývoj bytových družstev v současnosti. V České republice jsou podle Českého statistického úřadu více než čtyři miliony bytů, družstevní je přibližně každý desátý. Následuje stručné seznámení s platnou právní úpravou bytových družstev podle platných právních předpisů, jimiž jsou ZOK, NOZ, stanovy a ostatní právní předpisy. Práce se zaměřuje na právní úpravu bytových družstev podle ZOK, kterou podrobně analyzuje. Celá první část je věnována srovnávání právní úpravy platné do roku 2013 s novou právní úpravou.

V českém právu má praktický význam rozlišování bytových družstev podle doby vzniku, jelikož existují v právní úpravě rozdíly mezi tzv. starými bytovými družstvy (tj. bytová družstva vzniklá před nabytím účinnosti „ObchZ“, tedy před rokem 1992) a tzv. novými bytovými družstvy (tj. družstva založená za účelem privatizace státního nebo obecního bytového fondu, nebo za účelem nové výstavby).

V souvislosti s privatizací bytového fondu podíl obydlých domů a bytů ve vlastnictví obce a státu se ve srovnání s rokem 1991 snížil z 13,4% na 2,7%¹ a stále klesá, proto se v druhé části práce zaměřuje na právní úpravu tzv. nového bytového družstva. Vlastní práce je věnována především stanovám bytového družstva, které bytová družstva musela podstatným způsobem změnit, aby je přizpůsobila nové právní úpravě. Se změnou stanov vzešel i první problém, kterým bytová družstva musela čelit, a tím bylo jejich schválení. Proč pro bytová družstva bylo těžké stanovy schválit a na další problémy vzniklé přijetím nové právní úpravy se zaměřuji právě v této části práce. Z praxe jde nejčastěji o problémy s nepřizpůsobivými občany a s nájemníky, problémy se spoluvlastnictvím a převodem družstevního podílu, s vyplácením vypořádacího podílu, ale i problémy se zřízením informační desky nebo webových stránek a v neposlední řadě stále přetrvávající problém špatné vymahatelnosti pohledávek. Znalost nové právní úpravy u členů bytového družstva byla prověřena formou dotazníkového šetření. Celou práci poté zakončuji návrhy de lege ferenda a nastíněním možné budoucí úpravy především u uvedených problémů v ZOK.

¹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady [online]. 2015 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce je analyzovat právní úpravu bytových družstev v ZOK a následně ji srovnat s právní úpravou družstva v ObchZ. Zde se práce zaměřuje především na zásadní změny a úpravy zcela nových práv a povinností, které podstatně ovlivnily postavení nájemců bytů a pronajímatelů.

Dalším cílem je nástin vývoje právní úpravy bytového družstva od počátků družstevnictví, přes transformační změny po roce 1989 až po přijetí platné právní úpravy.

Cílem praktické části je rozbor stanov bytového družstva, kde se zabývám provedenými úpravami stanov a zaměřuji se na problémy vzniklé rekodifikací soukromého práva. Poté názorně demonstruji na příkladech, co vše musela bytová družstva ve svých stanovách změnit a jaké praktické otázky musí řešit. Do jaké míry členové bytového družstva znají novou právní úpravu, zjišťuje dotazník, který byl distribuován přímo v bytovém družstvu. Posledním z cílů je shrnutí slabin a nedostatků nové právní úpravy a s ním spojeném návrhy de lege ferenda.

2.2 Metodika

První část práce je věnována výkladu pojmů, které úzce souvisejí s bytovým družstevnictvím, zde byla použita metoda výkladu práva. Byla provedena analýza platné právní úpravy bytových družstev v ZOK, dále byly analyzovány OZ, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o bytovém spoluvlastnictví, zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a další předpisy úzce spjaté s bytovou problematikou. Pro lepší orientaci v historii bytového družstevnictví byla použita metoda statistická, kde je graficky znázorněn vývoj a současný stav bytových družstev. V práci byla použita metoda komparativní, která porovnává právní úpravu v ZOK s právní úpravou v dřívějším obchodním zákoníku.

3 Teoretická východiska

3.1 Úvodem

„Rekodifikace soukromého práva byla započata pracemi na novém občanském zákoníku z pověření tehdejšího ministra spravedlnosti JUDr. Otakara Motejla v roce 2000. V roce 2001 byly zahájeny práce na nové zákonné regulaci obchodních korporací – obchodního zákona. ObchZ tak ztratil charakter samostatného kodexu pro obchodní právo a stal se zvláštním právním předpisem vůči obecné občanskoprávní úpravě s výhradním zaměřením na obchodní společnosti a družstva. Proto byl v průběhu legislativních prací opuštěn i původní název obchodní zákon a přijat název zákon o obchodních společnostech a družstvech, zkráceně ZOK.“²

Nejprve je nutno si vysvětlit několik základních pojmů. Jsou jimi družstvo, bytové družstvo, družstevní byt a družstevní nebytový prostor a nově zavedený pojem družstevní podíl.

3.2 Základní pojmy

3.2.1 Družstvo

Podle § 221 je družstvo společenství neuzavřeného počtu osob založených za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů, takové družstvo muselo mít nejméně pět členů, pokud alespoň dva z nich nebyli právnické osoby.³

Zákon o obchodních korporacích tuto definici přebírá a upravuje ji v § 552 na společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.⁴

„Základním charakteristickým rysem družstva nadále zůstává jeho otevřenost, tzn. do družstva mohou během jeho trvání přistupovat další členové a naopak mohou členové z družstva vystupovat.“⁵

² DOKOUPILOVÁ, V., Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, Úvod

³ viz § 221 odst. 4 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů

⁴ viz § 552 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁵ PRCHAL, Petr. Co je to družstvo. Svaz českých a moravských výrobních družstev [online]. Praha, 2014 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: <http://www.scmvd.cz/scmvd/druzstevni-podnikani/45-co-je-druzstvo>

3.2.2 Bytové družstvo

Právní úprava bytových družstev, která je dnes roztržštěna mezi občanský a obchodní zákoník, se nově upravuje jednotně a koncepčně.

Základní princip, a to zajišťování bytových potřeb členů družstva, si ponechala i nová právní úprava. Bytové družstvo podle § 727 může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory, které jsou ve vlastnictví jiných osob. Může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost bude mít pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.⁶ Firma musí obsahovat označení „bytové družstvo“.⁷

3.2.3 Družstevní byt a družstevní nebytový prostor

Podle § 729 se družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.⁸

„Družstevní byt je ve vlastnictví družstva a příslušnému družstevníkovi vzniká k danému bytu pouze právo nájmu. Družstevník tak nemůže byt prodat ani s ním jinak volně nakládat. Družstevník je případně pouze oprávněn na jiného převést svůj družstevní podíl v družstvu, s nímž je spojeno právo k nájmu takového bytu.“⁹

V této souvislosti se objevuje dílčí otázka, zda bytové družstvo může pronajímat své byty i jiným osobám než členům. *„Obecně vzato lze pronajmutí bytu nečlenovi akceptovat; poté se však již nejedná o družstevní, ale o jiný, typicky služební nebo jiný standardní nájemní byt. To však lze chápat toliko jako výjimku z obecného pravidla, když smyslem existence bytového družstva je právě poskytování sociálně únosného bydlení, nikoliv tvorba zisku.“¹⁰*

⁶ viz § 727 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁷ viz § 728 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁸ viz § 729 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁹ PHILIPPI, Tomáš. Družstevní bydlení. Jak na bydlení [online]. Brno [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: http://jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html

¹⁰ DVORÁK, T., Bytové družstvo. Převody bytů a další aktuální otázky, str. 41

3.2.4 Družstevní podíl

Nově se zavádí pojem družstevní podíl, který v nové právní úpravě nahrazuje dřívější pojem tzv. členský podíl. „*Jeho vymezení vychází z obsahu členství v družstvu a zahrnuje majetková i nemajetková práva a povinnosti člena (a zjednodušeně řečeno představuje ve své podstatě obsah členství v družstvu). Nově se tedy nebudou převádět či nebudou přecházet členská práva a povinnosti, nýbrž se bude převádět či bude přecházet družstevní podíl, čímž zaniká členství dosavadního člena a vzniká členství nabyvatele družstevního podílu. V bytovém družstvu již nebude přecházet členský podíl (spolu s přechodem nájmu družstevního bytu), nýbrž shodně jako u kteréhokoli družstva bude přecházet družstevní podíl (spolu s nájmem družstevního bytu, pokud je nájem spojen s tímto družstevním podílem).*“¹¹

Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví bytového družstva, stejně jako může být podle ustanovení občanského zákona o manželském majetkovém právu ve společném jmění manželů. Současně však ZOK umožňuje, aby stanovy družstva spoluvlastnictví družstevního podílu vyloučily. Jinak platí podle § 32, že jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků družstevního podílu.¹²

Vzhledem k tomu, že podle § 595 může mít každý člen v družstvu pouze jeden družstevní podíl, upravuje zákon zcela nově také záležitosti rozdělení a splynutí družstevních podílů.¹³

3.2.5 Závěr

Na začátku bylo nutné si vyložit platnou právní úpravu, která je účinná zatím jen krátce a s jejímž přijetím došlo k věcným změnám zejména v oblasti definic.

Zásadně byla změněna definice družstva, kde družstvo je i nadále společenství neuzavřeného počtu osob, avšak na prvním místě účelu jeho založení je vzájemná podpora členů. (viz 3.2.1) Další významnou změnou je snížení minimálního počtu členů družstva, kde se již nerozlišuje mezi fyzickými a právníckými osobami. (viz 3.2.1) Definice bytového družstva byla rozšířena o další možnosti jejího působení a důsledněji byl definován i družstevní byt a družstevní nebytový prostor. (viz 3.2.3)

¹¹ ČÁP, Z., Družstvo v zákoně o obchodních korporacích. REKODIFIKACE & PRAXE, roč. 2013, č. 10

¹² viz § 32 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

¹³ viz § 595 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

Zcela nově byl zaveden pojem družstevní podíl, který na rozdíl od členského podílu obsahuje majetková i nemajetková práva a povinnosti vlastníka družstevního podílu, zejména se součástí družstevního podílu stává nájem bytu. (viz 3.2.4)

3.3 Vývoj právní úpravy bytových družstev

3.3.1 Úvodní slovo

„Historie bytového družstevnictví je více než stoletá. Bytová družstva pomohla u nás i v zahraničí překonat občasně bytové krize a výrazným způsobem ovlivnila množství a kvalitu bydlení.“¹⁴

3.3.2 Vývoj bytového družstevnictví do roku 1989

„V roce 1948 (po předchozím útlumu hitlerovskou okupací) 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 pravomoce byly potlačeny. Byty přidělovala jen se souhlasem státu, tehdy národního výboru, a ekonomika byla podurčena obecně stanovenému nájemnému. V roce 1959 však komunistickému režimu začaly vznikat potíže. Bylo málo bytů, málo peněz, opadlo nadšení z poválečných let a politickými procesy se odhalila zřůdná tvář stalinismu.“¹⁵

Po předešlých zkušenostech komunistů s povinnou kolektivizací vesnic byl přijat zákon o družstevní bytové výstavbě, tímto krokem odstartovala masivní výstavba panelových domů. Komunistům se hodilo organizovat pro střední a nižší společenské vrstvy obyvatel svépomocnou výstavbu (občan různými formami splatil až 50% pořizovací ceny bytu, avšak měl značně okleštěná dispoziční práva). Ti privilegovaní získali byt od státu zdarma. Družstvo však nesmělo byty prodat, a to ani svým členům, pokud nevrátilo státní příspěvek. Takto se postavilo téměř 800 000 bytů.

¹⁴ TARABA, M., Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů, str. 8

¹⁵ TARABA, M., Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů, str. 10

3.3.3 Vývoj bytového družstevnictví po roce 1989

Po roce 1989 přinesla změna politických i hospodářských poměrů potřebu přizpůsobit se ekonomice založené na tržních principech. To se odrazilo v legislativních změnách:

- přijetí nového obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. – právní úprava družstev se přiblížila obchodním společnostem
- zákon č. 42/1992 Sb., tzv. transformační zákon – upravoval majetkové vztahy družstev a umožnil požádat družstvo o převod vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru
- zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů – který upravoval spoluvlastnické vztahy k budovám.
 - Vznik správce, který zajišťuje správu, provoz a opravy společných částí domu, kterým bylo i nadále bytové družstvo.
 - Vznik SVJ (společenství vlastníků jednotek) v domech, kde jsou jednotky vlastněny více než jednou osobou.

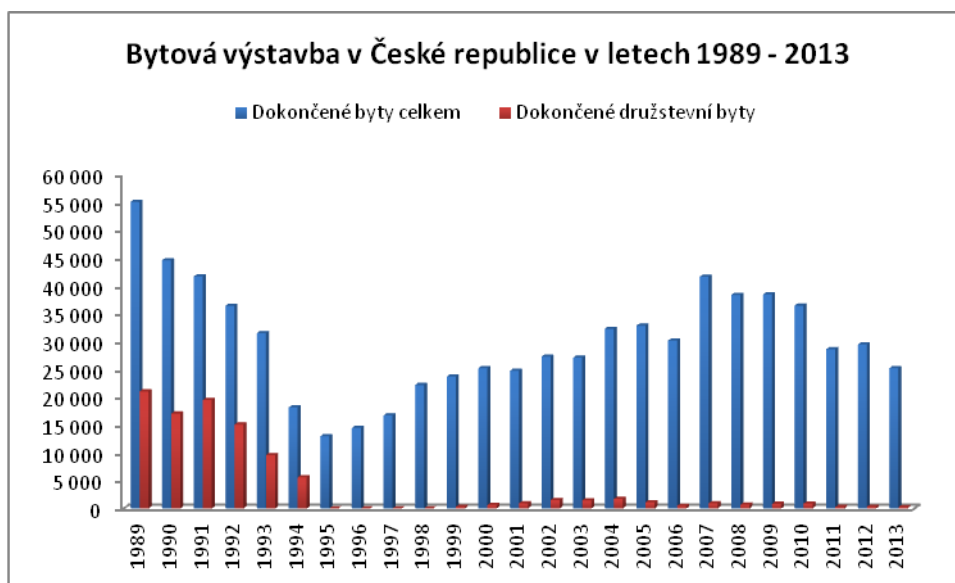
„Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, přinesl novou úpravu vlastnických a spoluvlastnických práv k budovám a především k jednotlivým jednotkám. Výrazným institutem se stalo společenství vlastníků jednotek, nejprve jako nepovinná právnická osoba, později (novelou zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb.) jako právnická osoba vznikající ze zákona. Z družstva se mohlo na základě jeho souhlasu vyčlenit družstvo nové.“¹⁶

Počátek 90. let znamenal postupné ukončování panelové výstavby a utlumení státní podpory družstevní bytové výstavby, což vedlo k jejímu poklesu. *„Bytové družstevnictví se více orientovalo na transformaci své majetkové struktury formou převodů jednotek do vlastnictví členům družstva a následnou správu bytových domů. I přes to se bytové družstevnictví udrželo, protože množství těchto nových vlastníků zůstalo nadále členy družstev.“¹⁷* Situaci můžeme sledovat v grafu č. 1.

¹⁶ DVOŘÁK, T., Bytové družstvo. Převody družstevních bytů a další aktuální otázky, str. 151

¹⁷ DVOŘÁK, T., Bytové družstvo. Převody družstevních bytů a další aktuální otázky, str. 25-26

Graf č. 1 – Bytová výstavba v letech 1989 - 2013

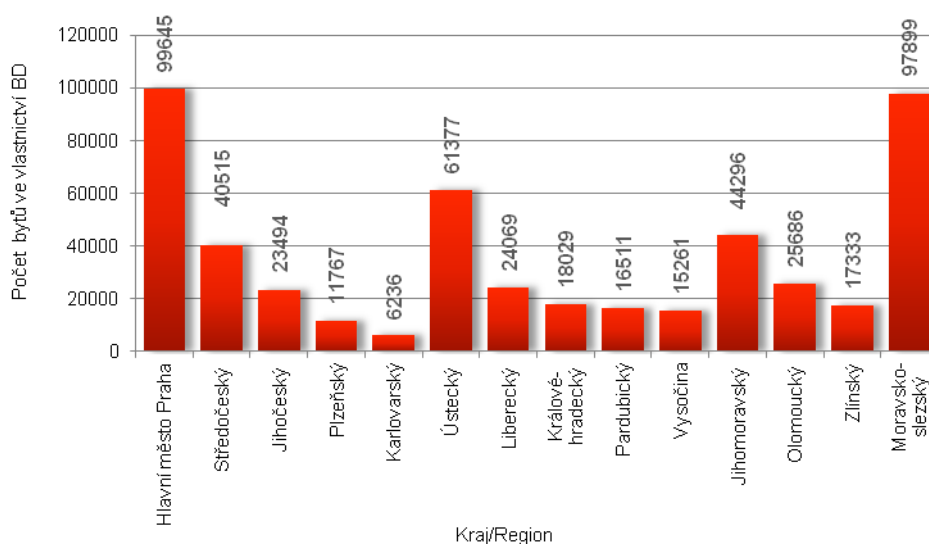


graf: vlastní zpracování, zdroj dat: Bytová výstavba v letech 1989-2013, ČSÚ

„Bytová družstva se od sebe velice odlišují, především podle prostředí, ve kterém působí – jde nesporně o vliv lokálního trhu, ceny bytů včetně hodnoty bytů převáděných do vlastnictví. Zásadně se odlišují družstva v Praze a velkých městech, existují družstva, která již převedla více než 50% bytů do vlastnictví, naopak v mnohých družstvech v menších městech nedosahuje počet převedených bytů 5%.“¹⁸ Vlastnických bytů bylo postaveno v letech 1990 až 2000 téměř 250 000, zatímco družstevních bytů bylo do vlastnictví převedeno cca 110 000. Grafy č. 2 a 3 zobrazují odlišnosti existence bytů podle prostředí, ve kterém působí. Graf č. 2 nám zobrazuje počty bytů ve vlastnictví bytových družstev v jednotlivých krajích v roce 2013, naopak pro srovnání graf č. 3 zobrazuje počet bytů ve společenství vlastníků bytových jednotek v jednotlivých krajích v roce 2013.

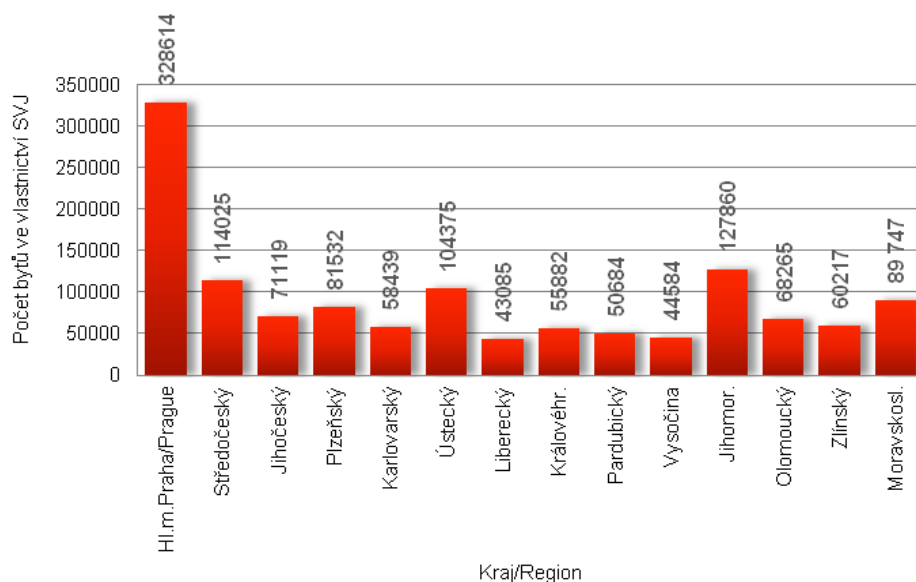
¹⁸ TARABA, M., Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů, str. 10

Graf č. 2 – Počet bytů ve vlastnictví BD v roce 2013



Zdroj: Počet bytů ve vlastnictví bytových družstev v ČR, ČSÚ – časové řady

Graf č. 3 - Počet bytů ve společenství vlastníků jednotek v roce 2013



Zdroj: Počet bytů ve společenství vlastníků jednotek v ČR, ČSÚ – časové řady

Poslední legislativní změny nabyly své účinnosti 1. ledna 2014 a jsou jimi nový občanský zákoník s úpravou bytového spoluvlastnictví a nájemního bydlení a zákon o obchodních korporacích s úpravou družstev, zvláště bytových.

3.3.4 Současnost bytového družstevnictví v České republice v číslech ČSÚ

Z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v r. 2011 vyplívá, že je v České republice 4 756 572 bytů celkem, z toho 4 104 635 obydlených bytů. V nich se nachází 1 795 065 v rodinných domech a 2 257 978 v bytových domech. Z počtu obydlených bytových domů je 17 % ve vlastnictví bytových družstev oproti 36,5 % ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Dlouhodobě vzrůstá počet bytů v „osobním“ vlastnictví a klesá podíl nájemních a družstevních bytů, což je dáno převody těchto bytů do vlastnictví jejich nájemcům a klesajícím podílem výstavby nových bytů tohoto typu. Celkový počet dokončených bytů v bytových domech v roce 2013 je 6 049. Družstevní výstavbou bylo dokončeno pouze 168 bytů, což představuje 2,8 %.¹⁹

3.3.5 Závěr

Družstevnictví pomocí svých principů a hodnot, které používá je schopno překonávat jak svoje vnitřní problémy, tak i vnější, mnohdy až likvidační tlaky. Proto ani dlouhodobý vzrůstající počet převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví zatím nijak neohrozil stále aktuální formu družstevního podnikání, která jako ve světě má i v České republice svoje opodstatnění (viz 3.3.3).

V současné době se na našem území nachází něco málo přes 4 miliony obydlených bytů, z nichž 55% se nachází v bytových domech. Ve vlastnictví bytových družstev je okolo 380 tisíc bytových domů, což je dvakrát méně než ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Klesá i počet dokončených bytů, tím méně bytů v bytových domech, ale klesá i podíl domů v bytových domech na dokončených bytech celkem. (viz 3.3.4).

Z hlediska vývoje právní regulace v této oblasti se výrazně zapíše do historie i nová právní úprava družstva provedená zákonem o obchodních korporacích.

¹⁹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady [online]. 2015 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr

3.4 Právní úprava bytových družstev

3.4.1. K právní úpravě v zákoně o obchodních korporacích

Z hlediska práva obchodních společností a družstev je hlavním zvláštním zákonem ZOK obsahující speciální úpravu pouze pro obchodní společnosti a družstva.

Upravuje základní fungování obchodních korporací – od jejich založení, přes rozložení vnitřní struktury orgánů, odpovědnosti členů těchto orgánů, činnosti v rámci koncernů až po jejich zrušení.

„Oproti bývalému obchodnímu zákoníku přináší ZOK podnikatelům a společníkům více svobody v úpravě vztahů a vnitřních záležitostí, nové možnosti organizace společnosti a vytváření různých podílů. Zákonná úprava také snižuje nároky na základní kapitál a ruší povinnost rezervního fondu. Na druhou stranu zákon stanovuje více odpovědnosti na orgány korporací a jasněji předepisuje jejich povinnosti.“²⁰

3.4.2. K právní úpravě v novém občanském zákoníku

„Hlavním předpisem soukromého práva je OZ, který není pouze náhradou starého občanského zákoníku zrušeného ke dni 31. 12. 2013, ale také předpisem upravující oblasti soukromého práva řešené do 31. 12. 2013 předpisy stojícími mimo občanský zákoník.“²¹

Nový zákon upravuje mnohé náležitosti, které jsou pro obchodní společnosti naprosto zásadní. A kromě těch také upravuje vztahy spojené s bydlením. Úprava je přitom často inspirována zrušeným ObchZ.

Nový občanský zákoník například zmiňuje problematiku spojenou s bydlením ve vlastním, podrobně upravuje sousedská a vlastnická práva nebo například upravuje zneužití práv, *„kde zavazuje společníka, aby se vůči společnosti choval čestně a aby zachovával vnitřní řád společnosti, naopak společnost nesmí svého člena bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva i oprávněné zájmy.“²²*

Reaguje také na problémy dřívější úpravy, která sváděla k dojmu, že poškozená strana měla pouze právo na náhradu škody. Nově občanský zákoník stanovuje, že pokud *„společník zneužije svého hlasovacího práva k újmě celku, rozhodne soud na návrh toho, kdo prokáže*

²⁰ DOKOUPILOVÁ, V., Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, Úvod

²¹ BĚHOUNEK, P., Rekodifikace soukromého práva od 1. 1. 2014. Daně a právo v praxi, roč. 2013, č. 9

²² BĚHOUNEK, P., Novinky pro obchodní společnosti od 1. 1. 2014. Účetnictví v praxi, roč. 2014, č. 4

*právní zájem, že k hlasu tohoto člena nelze pro určitý případ přihlížet. Toto právo zaniká, pokud návrh není podán do tří měsíců ode dne, kdy k zneužití hlasu došlo.*²³

3.4.3. Stanovy

Ne všechny vztahy v družstvu jsou upraveny zákonem a celá řada těchto vztahů je ponechána vlastní úpravě družstev ve vnitrodružstevních předpisech, především stanovách.

Podle důvodové zprávy jsou náležitosti stanov družstva obsažené v § 553 vymezeny jako „*minimální rozsah obligatorních náležitostí, které stanovy musí obsahovat vždy.*“²⁴

Mezi tyto povinně následující náležitosti podle § 553 patří

- a) firma družstva,
- b) předmět podnikání nebo činnosti,
- c) výše základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu,
- d) způsob a lhůta jejich splacení přístupujícím členem,
- e) způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování,
- f) počet členů představenstva kontrolní komise a délka jejich funkčního období,
- g) podmínky vzniku členství v družstvu a
- h) práva a povinnosti člena družstva a družstva²⁵

Mezi další obligatorní náležitosti stanov upravující § 731 patří např. určení lhůt, ve kterých představenstvo svolává členskou schůzi družstva, vymezení podmínek pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ve stanovách bytového družstva, podrobnější úprava práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu.²⁶

Vedle obligatorních náležitostí stanov družstva stanoví ZOK v některých ustanoveních o družstvu dále pak fakultativní náležitosti stanov. „*Patří mezi ně např. zakotvení možnosti družstva přijímat další členské vklady, možnosti zvýšit základní členský vklad doplatky členů, možnosti, aby nepeněžitým vkladem bylo takové provedení práce nebo poskytnutí služby členem, možnosti povolit rozdělení družstevního podílu se souhlasem představenstva, možnosti určit další důležité důvody pro vyloučení z družstva, možnosti zřídit stanovami další*

²³ SVEJKOVSKÝ, J., Právnícké osoby v novém občanském zákoníku, komentář, str. 181

²⁴ Důvodová zpráva k ZOK. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf> [cit. 2015-11-29]

²⁵ viz § 553 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

²⁶ viz § 731 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

*orgány družstva, možnosti připustit rozhodování členské schůze per rollam, a řada dalších.*²⁷

Velice významnou záležitostí je povinnost hlasovat o stanovách družstva a jejich změnách výlučně vždy formou veřejného hlasování. *„Důvodem je prokazatelnost hlasování osoby oprávněné zúčastnit se ustavující schůze, resp. konkrétního člena, v případě vzeti přihlášky do družstva zpět, resp. vystoupení z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov družstva.*²⁸

3.4.4. Jiná právní úprava

Kromě zákona o obchodních korporacích a nového občanského zákoníku existují i další právní úpravy týkající se bytových družstev. Jednou z nich je i zákon o vlastnictví bytů, *„který byl plně nahrazen v OZ z důvodu problematického řešení významných otázek, které byly řešeny na úrovni podzákoného právního předpisu. Je zde nově upravena např. celá úprava bytového spoluvlastnictví i samotná problematika společenství vlastníků.*²⁹

Další právní úpravou je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, která upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, vymezuje části nemovité věci, které jsou společné, a upravuje podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.³⁰

Vznik společenství vlastníků upravuje zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev. Ten upravuje převod vlastnického práva k jednotkám u bytových družstev vzniklých před 1. 1. 1992 a jejich právních nástupců.³¹

Obligatoční náležitosti stanov upravují pak zejména

- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

²⁷ ČÁP, Z., Družstvo v zákoně o obchodních korporacích. REKODIFIKACE & PRAXE, roč. 2013, č. 10

²⁸ BĚLOHLÁVEK, A., Komentář k zákonu o obchodních korporacích, str. 2309

²⁹ ELIÁŠ, K., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem, str. 55

³⁰ viz nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

³¹ viz zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev

- vyhláška č. 372/2000 Sb., kterou stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech
- vyhláška č. 428/2001 Sb., o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů

Dalšími předpisy nebo směrnicemi, které družstva mohou vydávat, „jsou volební řád, organizační řád, protipožární řád, směrnice hospodaření v družstvu, směrnice pro přidělování bytů, pravidla pro vytápění, zásady pro poskytování odměn funkcionářům, statuty náplně činnosti komisí a volených orgánů představenstva, spisový řád apod.“³² Všechny tyto vnitrodružstevní předpisy nesmí být v rozporu s obecně závaznými předpisy a stanovami družstva.

3.4.5. Závěr

Lze konstatovat, že i přes určité přiblížení právní úpravy družstva regulaci obchodních společností zůstává i nadále družstvo svébytnou právní formou pro podnikatelskou i nepodnikatelskou činnost, protože zákon o obchodních korporacích svým liberálním přístupem umožňuje členům družstva upravit ve stanovách vnitřní poměry družstva podle konkrétních potřeb (viz 3.4.1). Musí však dodržet ustanovení všech právních předpisů pro bytová družstva, jako jsou OZ, který upravil například problematiku zneužití práv (viz 3.4.2), dále pak právní úpravy zmíněné v kapitole 3.4.4 a především stanovy, do kterých již nově mezi povinné náležitosti nepatří tvorba a použití nedělitelného fondu družstva³³, nezahrnuje podmínky zániku členství, způsob vypořádání družstevního podílu při zániku členství, způsob ustanovování orgánů družstva, jejich působnost a způsob jejich jednání³⁴, způsob použití zisku a úhrady případné ztráty (viz 3.4.3). Naopak fakultativní náležitosti stanov družstva byly oproti dosavadní právní úpravě značně rozšířeny, například možnost zvýšení základního členského vkladu, možnost dalších členských vkladů, možnost zřídit další orgány družstva nebo možnost rozhodování per rollam (viz 3.4.3).

³² TARABA, M., Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů., str. 14

³³ tento fond ZOK v právní úpravě družstva nepoužívá

³⁴ s výjimkou svolání a rozhodování členské schůze

3.5. Bytové družstvo v zákoně o obchodních korporacích

3.5.1. Založení a vznik bytového družstva

Podmínkami, které jsou nezbytné pro založení a existenci družstva a které zákon o obchodních korporacích pozměnil, jsme se zabývali v kapitole 3.2.1 a 3.2.2, ostatní podmínky byly převzány z dříve platného ObchZ. Jednou z nich je konání ustavující schůze družstva (dále jen „ustavující schůze“). Té se může zúčastnit podle § 556 osoba, která podala přihlášku do zakládaného družstva k rukám svolatele a nevrátila ji zpět do zahájení ustavující schůze, popřípadě i jiné osoby, ledaže těmto osobám ustavující schůze účast zakáže.³⁵ Ustavující schůze se může účastnit i zmocněnec, ovšem nesmí zastupovat více než jednu osobu, která přihlášku podala.

Ustavující schůzi pro zájemce o založení družstva svolává svolatel, který tuto schůzi i zahajuje. *„Ten na začátku ustavující schůze ověří úplnost a správnost listiny přítomných porovnáním s přihláškami, oznámí počet přítomných a seznámí s jednáními, která učinil. Dále navrhne pravidla pro volbu předsedajícího a pro jednání ustavující schůze. Usnesení ustavující schůze přijímá většinou hlasů přítomných v době hlasování, z nichž každá osoba, která je oprávněna zúčastnit se má jeden hlas.“*³⁶

Průběh ustavující schůze a rozhodnutí o přijetí stanov (vždy veřejným hlasováním) se podle § 560 osvědčuje veřejnou listinou, která musí obsahovat schválený text stanov přiloženým seznamem zakladatelů³⁷ a písemné prohlášení zakladatelů o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.³⁸

Pro podání návrhu na zápis do obchodního rejstříku je podle zákona č. 304/2013 Sb. nutný stejnopis notářského zápisu o ustavující schůzi družstva, stejnopis notářského zápisu o rozhodnutí ustavující schůze družstva o schválení stanov, živnostenský list vystavený na jednotlivé předměty činnosti družstva, stanovy družstva a doklad o splacení stanovené části základního kapitálu (zpravidla výpis z bankovního účtu).³⁹

Družstvo vzniká zápisem do obchodního rejstříku.

³⁵ viz § 556 odst. 1 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

³⁶ BĚLOHLÁVEK, A., Komentář k zákonu o obchodních korporacích, str. 2309

³⁷ Zakladatelem družstva je osoba, která podala přihlášku do zahájení ustavující schůze a nevrátila ji zpět, její přihláška byla schválena a splnila podmínky pro členství a jeho vznik. Pokud zakladatel nesplní vkladovou povinnost k základnímu členskému nebo vstupnímu vkladu do 15 dnů ode dne konání ustavující schůze nestává se členem družstva.

³⁸ viz § 560 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

³⁹ viz zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

3.5.2. Základní členský vklad

Každý člen se na základním kapitálu družstva podílí základním členským vkladem, který podle § 563 tvoří součet základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů⁴⁰ a jeho výše je stejná pro všechny členy družstva.

„Stanovením principu stejné výše základního členského vkladu pro všechny členy byly odstraněny dřívější pochybnosti, zda ObchZ tím, že výslovně nestanovil požadavek na stejnou výši základního členského vkladu pro všechny členy, umožňoval či neumožňoval rozdílnou výši základního členského vkladu. Dále oproti současné právní úpravě ObchZ připouštěl pouze jen jeden další členský vklad, který však bylo možné zvyšovat.“⁴¹

Členský vklad lze zvýšit těmito způsoby:

- a) poměrným zvýšením základního členského vkladu všem členům z vlastních zdrojů družstva⁴² - členská schůze může podle § 567 rozhodnout o poměrném zvýšení, je-li účetní uzávěrka, na základě, které členská schůze o zvýšení rozhoduje, ověřena auditorem s výrokem bez výhrad.⁴³
- b) zvýšením základního členského vkladu doplatkem člena⁴⁴ – o zvýšení doplatkem musí nejprve souhlasit všichni členové bytového družstva, poté o jeho zvýšení rozhoduje členská schůze

Podobně jako je upravena možnost zvýšení základního členského vkladu v družstvu, je dána i možnost jeho snížení.

Kromě základního členského vkladu si bytová družstva mohou do svých stanov zakotvit také závazek k dalšímu členskému, a to podle § 733. Ten nám říká, že stanovy mohou určit, že podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu je převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jejíž výše nebo způsob jejího určení musí být také upraven ve stanovách.⁴⁵ Je-li závazek k dalšímu členskému vkladu podmínkou vzniku členství, musí být se členem podle § 572 uzavřena písemná smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu.⁴⁶

⁴⁰ viz § 563 odst. 3 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁴¹ Lasák J., Zákon o obchodních korporacích, obchodní zákoník, srovnávací texty, str. 269

⁴² K takovému zvýšení nesmí družstvo použít rezervní fond, pokud je stanovami nebo jiným právním předpisem zřízen, jiné fondy, které nejsou zřízeny za účelem zvýšení základního členského vkladu, ani vlastní zdroje.

⁴³ viz § 567 odst. 2 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁴⁴ vklad lze zvýšit pouze jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše

⁴⁵ viz § 733 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁴⁶ viz § 572 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

Mezi další možnosti členského vkladu, patří nepeněžitý členský vklad, u kterého nově zákon v § 574 umožňuje, aby měl nejen formu majetku, ale určí-li tak stanovy může být nepeněžitým členským vkladem také provedení práce anebo poskytnutí služby.⁴⁷

3.5.2.1. Vznik členství

Platí, že členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické, ovšem stanovy mohou jejich členství omezit nebo dokonce členství právnické osoby vyloučit. Členství v bytovém družstvu vzniká třemi způsoby, a to při založení družstva dnem vzniku družstva, dnem rozhodnutí příslušného orgánu o přijetí za člena a převodem popř. přechodem družstevního podílu. Uchazeč se členem družstva může stát, pouze tehdy má-li

- a) přihláška o členství písemnou formu
- b) písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti
- c) splněnou vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu⁴⁸

O přijetí uchazeče rozhoduje představenstvo nebo jiný orgán družstva stanovami určený kromě kontrolní komise. Členství v družstvu upravuje § 577 a vzniká na dobu neurčitou.⁴⁹

3.5.2.2. Převod, přechod, splnutí a rozdělení družstevního podílu

Pojem družstevní podíl byl vysvětlen v kapitole 3.2.4. Ten lze za daných podmínek převést, rozdělit nebo sloučit. Převod družstevního podílu je možný jen na osobu splňující podmínky ZOK nebo stanov pro přijetí za člena, v takovém případě převoditelnost družstevního podílu nelze omezit ani vyloučit. § 736 nám říká, že převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodce, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.⁵⁰

⁴⁷ viz § 574 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁴⁸ stanovy bytového družstva mohou určit, jako povinný předpoklad ke vzniku členství také převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu

⁴⁹ viz § 577 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁵⁰ viz § 736 odst. 2 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

V případě smrti člena bytového družstva jeho družstevní podíl spolu s právem na uzavření smlouvy o nájmu přechází na dědice nebo v případě byl-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.⁵¹

O splynutí družstevního podílu můžeme hovořit v souvislosti s § 606 a to tehdy, nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl.⁵² To znamená, že *„získá-li člen družstva v témže družstvu další členství, splyne toto členství s členstvím původním. Naopak rozdělit družstevní podíl pouze dovolují-li to stanovy a schválí jej představenstvo a je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. V případě, že by rozdělením družstevního podílu došlo k poklesu majetkové účasti převodce nebo nabyvatele družstevního podílu v družstvu pod výši základního členského vkladu, nelze družstevní podíl rozdělit.“*⁵³

3.5.2.3. Společné členství manželů v bytovém družstvu

*„Byl upraven vznik společného členství manželů, přeměna společného členství manželů na členství individuální u rozvedených manželů a přeměna společného členství manželů na individuální členství pozůstalého manžela v případě smrti jednoho z manželů.“*⁵⁴ Nová samostatná právní úprava v ZOK v záležitostech členství manželů v bytovém družstvu (individuální nebo společné) vychází z jiného principu, než tomu bylo doposud.

Vznik a zánik společného členství manželů v bytovém družstvu upravuje § 739, který nám říká, že společné členství manželů vzniká⁵⁵, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů naopak zaniká⁵⁶ vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.⁵⁷

⁵¹ Výslovně jsou zakázána jakákoliv omezení přechodu družstevního podílu v bytovém družstvu. Podobně jako na nabyvatele i na dědice přechází s družstevním podílem i všechna práva a povinnosti s členstvím spojená.

⁵² viz § 606 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁵³ KŘEČEK S., Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákona a zákona o obchodních korporacích, str. 182

⁵⁴ ČÁP, Z., Jakou formou dojde k přeměně individuálního členství jednoho z manželů na společné členství manželů v bytovém družstvu? REKODIFIKACE & PRAXE, roč. 2014, č. 9

⁵⁵ Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, tak mají společné nájemní právo oba manželé.

⁵⁶ Zanikne-li členství manžela, který původně byl výlučným členem družstva, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

⁵⁷ viz § 739 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

3.5.2.4. Seznam členů družstva

Družstvo je povinno vést seznam členů, do kterého se zapisují

- a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování
- b) den a způsob vzniku členství v družstvu a
- c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu

Člen má právo podle § 581 do tohoto seznamu nahlížet a žádat bezplatné⁵⁸ vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů.⁵⁹

Údaje⁶⁰, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby. Při použití údajů za jiným účelem je nutný souhlas těch členů, kterých se týkají. V případě přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo o této skutečnosti provede zápis do seznamu členů, do kterého umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož zápis se týká, nebo jeho právnímu zástupci.⁶¹

3.5.2.5. Práva a povinnosti členů bytového družstva

Základním právem a povinnostmi člena bytového družstva je podle § 733 právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá.⁶²

Dalšími členskými právy jsou „*právo volit a být volen do orgánů družstva, účastnit se řízení a rozhodování v družstvu a podílet se na výhodách poskytovaných družstvem. Naopak člen je povinen dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva.*“⁶³

Mezi členské povinnosti dále patří například splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nebo povinnosti z nájmu bytu nebo nebytového prostoru.

⁵⁸ Stanovy mohou určit, že člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

⁵⁹ viz § 581 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁶⁰ Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastane, aby družstvo mohlo o této skutečnosti provést zápis.

⁶¹ Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci ivenstičních nástrojů.

⁶² viz § 733 odst. 2 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁶³ BĚLOHLÁVEK, A., Komentář k zákonu o obchodních korporacích, str. 2327

3.5.2.6. Zánik členství v bytovém družstvu

Podle § 610 členství v družstvu zaniká

- a) dohodou,
- b) vystoupením člena,⁶⁴
- c) vyloučením člena,⁶⁵
- d) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
- e) prohlášením konkurzu na majetek člena,⁶⁶
- f) zamítnutím insolvenčního návrhu,
- g) nařízením výkonu rozhodnutí o postižení členských práv a povinností,
- h) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností,
- i) zánikem družstva bez právního nástupce,
- j) zánikem členství smrtí člena – fyzické osoby,
- k) zánikem členství právnické osoby v družstvu,
- l) zánikem členství převodem jednotky do vlastnictví,
- m) zánikem pracovního poměru podle § 579 odst. 2 ZOK, neurčí-li stanovy jinak.⁶⁷

Způsoby zániku členství v družstvu nejsou stanoveny pouze v ZOK, ale i v jiných právních předpisech. Důležité je si uvědomit rozdíly mezi těmito způsoby zániku členství v bytovém družstvu, neboť mají odlišné právní následky. Rozlišujeme, zda zaniká pouze účast konkrétního subjektu v družstvu (nájem družstevního bytu nezaniká), základní kapitál a počet hlasů se tím tak nesnižuje, nebo zda je tomu naopak. Například v případě smrti člena bytového družstva, zanikne sice jeho členství v družstvu, ale nezaniká nájem bytu, kdy přechází členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

⁶⁴ V případě vystoupení člena z družstva mohou stanovy určit výpovědní dobu, ta ovšem nesmí být delší než šest měsíců, neurčí-li ji, může vystupující člen určit v oznámení o vystoupení jako den zániku členství v družstvu jiný den, než je den doručení oznámení o vystoupení, mezi těmito dny však nesmí uplynout doba delší než jeden rok.

⁶⁵ Člen může být z družstva vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.

⁶⁶ Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena před splněním rozvrhového usnesení a majetek dlužníka je zcela postačující, nebo pokud byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí či exekuce postižením družstevního podílu se členství obnovuje.

⁶⁷ viz § 610 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

3.5.2.7. Vypořádací podíl člena bytového družstva

Na vypořádací podíl má člen družstva nárok, zanikne-li členství v bytovém družstvu. Nová právní úprava vyřešila problematickou otázku možnosti zastavení podílu v bytovém družstvu, neboť ustanovení § 32 říká, že zastavení podílu společníka v bytovém družstvu lze stanovami podmínit nebo vyloučit.⁶⁸

Vypořádací podíl do konce roku 2013 upravoval ObchZ, kde jeho podstatou byla možnost modifikace úpravy vypořádání ve stanovách družstva. „*V praxi tak řada družstev volila vlastní úpravu s tím, že vypořádací podíl byl buď roven součtu vloženého základního a dalšího členského vkladu nebo byl vypořádací podíl z hodnot splaceného základního členského vkladu, dalšího členského vkladu vypočítáván podle určitých kritérií uvedených ve stanovách (nejčastěji ve vazbě na počet roků členství v družstvu).*“⁶⁹

V souvislosti s touto úpravou se jako problematická jevila doba splatnosti vypořádacího podílu. ObchZ stanovil, že vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní uzávěrky za rok, v němž členství zaniklo. Současně byla dána i možnost stanovám družstva určit jinou (tedy i delší) splatnost vypořádacího podílu. Žádné omezení ObchZ tedy neobsahoval. „*V praxi tak docházelo k situacím, kdy družstva ve svých stanovách určilo lhůtu splatnosti vypořádacího podílu např. až na deset let, protože mnohdy šlo o vysoké částky a jejichž jednorázové vyplacení by bylo pro družstva finančně likvidační.*“⁷⁰

Na dosavadní judikaturu tak reaguje právní úprava v ZOK, která v § 748 stanovila, že stanovy nesmí určit vypořádací podíl nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah společné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu. Neurčují-li stanovy způsob výpočtu vypořádacího podílu, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu.⁷¹

Vyloučení členové z družstva mají právo na vyplacení vypořádacího podílu ve stanovené lhůtě, která podle § 625 nesmí být delší než 2 roky.⁷²

⁶⁸ viz § 32 odst. 3 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁶⁹ ČÁP, Z., Dosavadní úprava umožňovala družstvu upravit si vypořádací podíl prakticky libovolně podle podmínek v družstvu. V ZOK je úprava trochu jiná. Jaké tedy má družstvo nově možnosti? REKODIFIKACE & PRAXE, roč. 2014, č. 3

⁷⁰ Lasák J., Zákon o obchodních korporacích, obchodní zákoník, srovnávací texty, str. 324

⁷¹ viz § 748 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁷² viz § 625 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

3.5.2.8. Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru

Jak již bylo řečeno v kapitole 3.5.2.5 právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru je součástí práv a povinností člena družstva. Nájem družstevního bytu a nebytového prostoru blíže upravuje OZ.

Nájemní smlouva nám ukládá, jaké povinnosti a jaká práva má nájemce bytu i jeho pronajímatel. „Požadavky na nájemní smlouvu jsou v OZ vymezeny oproti stávající úpravě jednodušeji. K platnosti nájemní smlouvy postačí popis předmětu nájmu, výše úhrady za užívání bytu a za služby s ním spojené.“⁷³

3.5.2.8.1. Práva a povinnosti z nájmu bytu nebo nebytového prostoru

Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům bezproblémový výkon svých práv. Člen družstva má mimo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou zmiňovaného v kapitole 3.5.2.5, také právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu, tak aby v nájemném upravující § 742 - § 744 hradili pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů a nebytových prostor.⁷⁴

Družstvo má naopak podle § 689 výslovné právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohli řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.⁷⁵ Oproti tomu nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu družstvu oznámit změny v počtu osob v bytě, v případě, že tato změna potrvá déle než dva měsíce, dále je povinen oznámit družstvu uzavření manželství nebo přechod nájmu.⁷⁶ V případě nedodržení dvouměsíční lhůty, kdy změna nastala, má se za to, že nájemce hrubě porušil svoji povinnost a může být dle ustanovení v kapitole 3.5.2.6. vyloučen z družstva.

⁷³ BĚLOHLÁVEK, A., Nový občanský zákoník, srovnání dosavadní a nové občansko právní úpravy včetně předpisů souvisejících

⁷⁴ viz § 742 – § 744 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁷⁵ viz § 689 zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

⁷⁶ To samé platí, i pokud nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě nebo nebytovém prostoru spojené s obtížnou dostupností těchto prostor, oznámí tuto skutečnost družstvu. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

3.5.2.8.2. Údržba a opravy

Nájemce je povinen podle § 692 oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.⁷⁷ Zároveň je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu a jím pověřené osobě přístup do bytu za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a tím spojený i odpočet naměřených hodnot, popř. přístup k další technickým zařízením ve vlastnictví družstva.⁷⁸

Dále je nájemce podle § 693 povinen odstranit veškeré závady a poškození, které on nebo ti, kdo s ním bydlí, způsobili na společných částech domu. Pokud tak neučiní, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.⁷⁹

Nájemce také nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu bytového družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti podle § 694 je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.⁸⁰

3.5.2.8.3. Podnájem bytu a nebytových prostor

Družstevní byt nebo nebytový prostor nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu⁸¹ nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem družstva. *„Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu, pokud byl podnájem sjednán na dobu určitou, skončí uplynutím této doby. Podnájemce nemá po skončení podnájmu právo na náhradní pronájem.“*⁸²

⁷⁷ Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady bránící nájemci řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po přechozím upozornění závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj bez zbytečného odkladu, nejdéle však šest měsíců od odstranění závady, náhradu účelně vynaložených nákladů.

⁷⁸ viz § 692 zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

⁷⁹ viz § 693 zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

⁸⁰ viz § 694 zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

⁸¹ smlouva o podnájmu musí mít vždy písemnou formu

⁸² KŘEČEK S., Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákona a zákona o obchodních korporacích, str. 91

3.5.2.9. Samospráva bytového družstva

Samospráva je organizační jednotkou bytového družstva, ve které se organizují členové bytového družstva zejména za účelem efektivního výkonu svých členských práv a povinností. Jestliže se bytové družstvo rozhodne zřídit si samosprávu nebo více samospráv, stanovy určí podle § 754

- a) okruh působnosti samosprávy,
- b) podrobnější pravidla organizace a činnosti samospráv, zejména zařazení členů do jednotlivých samospráv, a
- c) zda si členové zařazení do jednotlivých samospráv mohou jmenovat orgány bytového družstva, které zajišťují činnost samospráv, a pravomoc a působnost těchto orgánů.⁸³

Funkční období členů orgánů nesmí být delší než pět let a všem jeho členům končí stejně. „*O průběhu každého jednání musí být pořízen zápis, který obsahuje datum, místo a program jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohu tomuto zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením přítomných členů, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.*“⁸⁴ Všechny tyto přílohy v pořadí, ve kterém jsou zde uvedeny, lze najít v přílohách této práce (viz Příloha č. 1, č. 2 a č. 3)

Zásadně pozměněna byla také nová právní úprava odměňování členů orgánů družstev. Uzavření smlouvy o výkonu funkce se členem orgánu družstva nadále není ze zákona povinné. Zásadní novinkou však je, že pokud smlouva o výkonu funkce uzavřena není, je výkon funkce člena orgánů bezplatný. „*Po 1. červenci 2014 nemají nárok na odměnu ani ti členové orgánů, kteří sice smlouvu o výkonu funkce s družstvem uzavřenou mají, ale její ustanovení nové právní úpravě odporuje. Člen orgánu tak nemůže nyní rozhodovat o vlastní odměně bez souhlasu členské schůze, jelikož smlouva o výkonu funkce musí být členskou schůzí schválena.*“⁸⁵

⁸³ viz § 754 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁸⁴ BĚLOHLÁVEK, A., Komentář k zákonu o obchodních korporacích, str. 2370

⁸⁵ KOLIHA, Michael. Bytová družstva ve světle zákona o obchodních korporacích. EPRAVO.CZ – Sbíрка zákonů, judikatura, právo [online]. Praha, 2014 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/bytova-druzstva-ve-svetle-zakona-o-obchodnich-korporacich-94263.html%3E>

3.5.2.9.1. Členská schůze

Nejvyšší orgánem bytových družstev je členská schůze, kde právo účastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a další osoby, stanoví-li tak o nich jiný právní předpis. Do působnosti členské schůze dle § 656 náleží

- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
- c) určovat výši odměn představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami,
- d) schvalovat řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a mezitímní účetní uzávěrku,
- e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
- f) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhodovat o použití rezervního fondu,
- l) rozhodovat o vydání dluhopisů,
- m) rozhodovat o přeměně družstva,
- n) schvalovat smlouvu o tichém společníkovi a její změnu nebo zrušení,
- o) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčují-li stanovy, že ji členská schůze neschvaluje,
- p) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- q) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- r) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- s) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše nájemného,
- t) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.⁸⁶

Úprava způsobu svolání členské schůze, již není svěřena stanovami družstva, ale je vymezena přímo zákonem. Svolaatel členské schůze tak musí podle § 636 pozvánku uveřejnit na internetových stránkách nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze a i

⁸⁶ viz § 656 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

současně zaslat pozvánku na adresu členů družstva. Na internetových stránkách družstva musí být pozvánka uveřejněna do okamžiku konání členské schůze a musí být obsahově shodná s její písemnou formou, která je doručována všem členům. Pozvánka obsahuje podle § 636 alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) místo a dobu zahájení členské schůze,⁸⁷
- c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
- d) program členské schůze a
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady⁸⁸ k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.⁸⁹

Členskou schůzi svolává představenstvo ve stanovami určených lhůtách (minimálně však jednou za každé účetní období), na žádost kontrolní komise nebo na žádost alespoň 10% členů družstva. Bez odkladu podle § 639 svolá představenstvo členskou schůzi, jakmile zjistí, že

- a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu, nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
- b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu.⁹⁰

Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc je v příloze této práce (viz Příloha č. 4), pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení jedné nebo více členských schůzí a v jakém rozsahu. Významnou změnou je, že zmocněnec podle § 635 nesmí zastupovat více než jednu třetinu členů družstva, a to bez ohledu na počet jejich hlasů při hlasování na členské schůzi.⁹¹

Každý z členů má jeden hlas a členská schůze je usnášející schopná, pouze za přítomnosti většiny všech členů mající většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo

⁸⁷ místo a doba zahájení členské schůze by neměla omezovat možnosti člena se jí zúčastnit

⁸⁸ Mezi podklady, které musí být k pozvánce přiloženy, jsou návrh změněných stanov, došlo-li k jejich změně, nebo návrh usnesení, jehož důsledkem je změna stanov.

⁸⁹ viz § 636 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁹⁰ viz § 639 odst. 2 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁹¹ viz § 635 odst. 2 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

stanovy vyšší počet hlasů.⁹² Člen podle § 660 nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo

- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
- b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
- c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
- d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu,
- e) jedná se o osoby, které jednají ve shodě s členem, který nemůže vykonávat hlasovací právo,
- f) stanoví-li to jiný právní předpis.⁹³

Urcí-li tak stanovy může dojít podle § 766 k diferenci počtu hlasů ve vztahu mezi členy, což znamená, že členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, mohou mít na členské schůzi vyšší počet hlasů než členové, s jejichž členstvím není spojen nájem družstevního bytu.⁹⁴

Každý člen družstva, člen příslušného orgánu nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. *„Důvodem neplatnosti usnesení může být i jeho rozpor s dobrými mravy. Problém neplatnosti rozhodnutí se může týkat i jiných orgánů, za podmínky, že byla tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze.“*⁹⁵ Ten, kdo svolal členskou schůzi, musí do patnácti dnů ode dne konání členské schůze o jejím průběhu pořádit zápis.⁹⁶

Naprostou novinkou v právní úpravě rozhodování členské schůze je rozhodování per rollam upravující § 652 - §655. Podstata rozhodování per rollam spočívá v tom, že písemný návrh usnesení je svolavatelem, jakožto osobou oprávněnou členy družstva ke svolání členské schůze, odeslán jednotlivým členům k tomu, aby se v dané lhůtě k návrhu vyjádřili. Vyjádření jednotlivých členů musí být pořízeno formou veřejné listiny (tedy notářského

⁹² Jestliže, má být přijato usnesení členské schůze o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva nebo vydání dluhopisů je členská schůze schopna se usnášet, jsou-li přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být těmito dvěma třetinami přijato.

⁹³ viz § 660 - § 662 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁹⁴ viz § 766 odst. 2 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁹⁵ BĚLOHLÁVEK, A., Komentář k zákonu o obchodních korporacích, str. 2373

⁹⁶ Ustanovení členské schůze o změně stanov, o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva musí být osvědčeno notářským zápisem.

zápisu). Proto tato možnost rozhodování musí být uvedena ve stanovách, ovšem záleží na každém bytovém družstvu, zda si ji zařadí do svých stanov či nikoli.⁹⁷

3.5.2.9.2. Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem družstva a přísluší mu obchodní vedení družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, za předpokladu, že není v rozporu s právními předpisy, dále zajišťuje řádné vedení účetnictví a předkládá členské schůzi ke schválení účetní uzávěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty. „*Pokud stanovy neurčí vyšší počet, má představenstvo tři členy*“⁹⁸, *ze kterých si volí svého předsedu popřípadě i jednoho nebo více místopředsedů, ledaže stanovy neurčí, že jsou voleni členskou schůzí.*“⁹⁹ Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Stejně jako o průběhu všech jednání družstva, i o průběhu jednání představenstva a jeho rozhodnutí se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. V zápisu jsou jmenovitě uvedeni ti členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

Funkce člena představenstva podle § 712 a § 713 zaniká

- a) smrtí člena představenstva,
- b) odstoupení z funkce,
- c) odvoláním anebo jiného ukončení jeho funkce,
- d) volbou nového člena představenstva,
- e) zanikne-li právnická osoba, které je členem představenstva, s právním nástupcem, se stává členem představenstva její právní nástupce,
- f) zanikne-li právnická osoba, která je členem představenstva, bez právního nástupce.¹⁰⁰

V případě zániku funkce člena představenstva si zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Stanovy mohou určit, že představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může dočasně do další členské schůze jmenovat náhradní členy představenstva

⁹⁷ viz § 652 - § 655 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

⁹⁸ Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiné, nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva, a nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobu oprávněnou jednat za družstvo.

⁹⁹ BĚLOHLÁVEK, A., Komentář k zákonu o obchodních korporacích, str. 2486

¹⁰⁰ viz § 712 - § 713 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

nebo může určit volbu náhradníků, kteří nastoupí na uvolněné místo podle stanoveného pořadí.

3.5.2.9.3. Kontrolní komise

Kontrolní komise má podle § 715 za úkol kontrolovat veškerou činnost družstva, projednávat stížnosti členů a může požádat o jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je nezávislá na ostatních orgánech družstva.¹⁰¹

Ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty a k návrhu na rozhodnutí uhrazovací povinnosti dává kontrolní komise písemné stanovisko. Jak uvádí § 716, na zjištěné nedostatky musí upozornit představenstvo a následně dohlédnout na zjednání nápravy.¹⁰²

Kontrolní komise stejně jako představenstvo má minimálně tři členy, volí si svého předsedu, popř. místopředsedu, rozhoduje většinou hlasů a povinně pořizuje zápis o svém jednání. Totožné má kontrolní komise s představenstvem i ustanovení o zákazu konkurence člena kontrolní komise, zániku funkce a volby náhradníka, v případě zániku funkce člena kontrolní komise.¹⁰³

3.5.2.10. Informovanost členů družstva

Další novinkou ZOK je povinné zřízení informační desky ve svém sídle, která podle § 562 musí být přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.¹⁰⁴

3.5.3. Hospodaření bytového družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

„Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.“¹⁰⁵

¹⁰¹ viz § 715 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

¹⁰² viz § 716 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

¹⁰³ viz kapitola 3.5.2.8.4 této práce

¹⁰⁴ viz § 562 odst. 1 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

¹⁰⁵ Štraus, J., Bytová družstva a zákon o obchodních korporacích, str. 449

Určí-li tak stanovy členská schůze může uložit členům povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Její výše musí být pro všechny členy stejná a nesmí přesáhnout trojnásobek základního členského kapitálu, není-li stanoveno jinak.¹⁰⁶ „Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit jen těm, kteří ztrátu družstva způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli.“¹⁰⁷

Uhrazovací povinnost lze ze zákona podle § 593 uložit, jestliže

- a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, jsou-li zřízeny, které lze podle stanov k úhradě ztráty použít, a
- d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do jednoho roku od den skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.¹⁰⁸

V rámci hospodaření si bytová družstva za různými účely zřizují fondy, ze kterých později hradí své výdaje například na rekonstrukci, modernizaci ale i výstavbu bytových domů, nebo na úhradu ztráty. Bytová družstva byla dříve povinna si zřídit nedělitelný či jiný rezervní fond, ovšem nová právní úprava nedělitelný fond nezná a bytová družstva tak nemají povinnost jej tvořit. I přesto je právníky doporučováno si ponechat ve stanovách zřízení tohoto fondu, jenž se tvoří se ze zisku a prioritním účelem jeho použití zůstává nadále případná úhrada ztráty. Dalšími fondy, které bytové družstvo může zřídit, jsou fond dalších členských vkladů, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství nebo dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice.

3.5.4. Zrušení a zánik bytového družstva

Ukončení činnosti obchodní společnosti či družstva je ve většině případů podstatně složitější než jejich založení. První fází při zrušení družstva je vstup do likvidace. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu a vyplácí se v penězích.¹⁰⁹

¹⁰⁶ Uhrazovací povinnost lze ukládat opakovaně, dokud nedosáhne celková výše uhrazovací povinnosti člena za trvání jeho členství v družstvu trojnásobku základního členského vkladu, tomuto členovi již nelze další uhrazovací povinnost uložit.

¹⁰⁷ BĚLOHLÁVEK, A., Komentář k zákonu o obchodních korporacích, str. 2337

¹⁰⁸ viz § 593 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

¹⁰⁹ Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny některé prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem, ledaže stanovy určí jinak.

Soud může podle § 757 bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci v případě, že

a) porušuje závažným způsobem ustanovení ZOK hospodaření se svým majetkem, nebo

b) provozuje činnost, která je v rozporu se základními ustanoveními bytového družstva¹¹⁰

Následuje samotná likvidace, kdy se novým orgánem družstva stává likvidátor, který je oprávněn činit jménem družstva právní úkony k likvidaci směřující. *„Zjistí-li se v průběhu likvidace, že družstvo je v úpadku, je likvidátor povinen podat návrh na prohlášení do konkursu.“*¹¹¹ Po skončení likvidace, jako závěr celého procesu, následuje výmaz podnikatelského subjektu z obchodního rejstříku.

3.5.5. Závěr

*„Nová právní úprava družstva se vyznačuje významným kvantitativním i kvalitativním posunem oproti poměrně kusé úpravě v ObchZ. Lze celkově konstatovat, že byla odstraněna řada problémů vyskytujících se v dosavadní praxi systematictější a přegmantnější úpravou. Současně došlo k celé řadě věcných změn.“*¹¹²

Co se týče obecného pojetí družstva, musí firma bytového družstva obsahovat označení „bytové družstvo“, k založení družstva je nyní potřeba pouhých tří osob, bez ohledu na to, jedná-li se o osoby fyzické či právnické, výši základního členského vkladu, popřípadě dalších členských vkladů si sami určí zakládající členové družstva, přičemž zákon nepožaduje žádnou minimální výši základního kapitálu družstva. ZOK také zavedl možnost, aby stanovy připustily, že nepeněžitým vkladem může být provedení práce nebo služby (viz 3.5.1).

Vymezuje se nový pojem „družstevní podíl“, který se bude převádět, či bude předmětem přechodu namísto dosavadního převodu a přechodu „členských práv a povinností“ (viz 3.2.4). Zásadní novinkou, kterou ZOK přinesl, je výslovná úprava přechodu práv k uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu při převodu družstevního podílu, to v praxi usnadní zejména prodej družstevních bytů. Nelze ale opomenout, že s přechodem nájmu družstevního bytu dochází i k přechodu všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (viz 3.5.2.2)

¹¹⁰ viz § 757 zákona č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

¹¹¹ Lasák J., Zákon o obchodních korporacích, obchodní zákoník, srovnávací texty, str. 327

¹¹² ČÁP, Z., Družstvo v zákoně o obchodních korporacích., REKODIFIKACE & PRAXE, roč. 2013, č. 10

Nově zákon umožňuje, pokud si bytová družstva ve stanovách tuto možnost zcela nevyloučí nebo nepodmíní, poskytnutí družstevního podílu do zástavy. Na tuto změnu zareagovaly banky usnadněním získání úvěrů k financování odkupu družstevního podílu.

Podstatných změn se dočkala i úprava společného členství manželů v družstvu, jelikož v předchozí právní úpravě v ObchZ bylo pro bytové družstvo upraveno pouze členství individuální. Nadále je vyloučeno, aby jedna osoba měla v družstvu více družstevních podílů, ale není vyloučeno, aby jeden z těchto podílů byl například ve společném jmění manželů a druhý ve výlučném členství (viz 3.5.2.3).

Ve vztahu k členské schůzi došlo také k určitým změnám. Jednou z nich je nová úprava způsobu svolávání členské schůze, zejména povinné zveřejňování pozvánky na členskou schůzi na internetových stránkách. Dále nová zákonná úprava výslovně dovoluje družstvům hlasování per rollam, které dosud známe zejména z akciových společností nebo společností s ručením omezeným. Tato novinka v praxi usnadní konání členských schůzí u družstev, u kterých bylo jejich konání pro neusnásení schopnost často velmi obtížné (viz 3.5.2.9.1).

Nová právní úprava je i u odměňování členů orgánů družstva, u kterého je povinné uzavření smlouvy o výkonu funkce, jinak je výkon funkce člena orgánů bezplatný (viz 3.5.2.9). Členové družstev jsou přitom povinni vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře, tedy s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Stanovy družstva také svým členům mohou vedle základních povinností uložit povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (viz 3.5.3).

Dále zákon udává bytovým družstvům při skončení členství vyplatit členovi vypořádací podíl ve výši dosahující minimálně splacených vkladů člena družstva. Přitom v řadě lokalit došlo k takovému poklesu tržních cen bytů, že družstvo není schopno získat peníze na vypořádání člena a to může vést až k platební neschopnosti a bankrotu bytových družstev. Naopak u bytových družstev ve výhodných lokalitách, která vytvářejí zisk například tržním pronájmem nebytových prostor, se tento zisk nyní nesmí rozdělit a vyplatit svým členům (viz 3.5.2.7).

A co se týče hospodaření družstva, nezná již nová právní úprava pojem nedělitelný fond ani pojem zapisovaný základní kapitál (viz 3.5.3).

4 Vlastní práce

4.1 Úvodem

Vedle změn, kterým se musela bytová družstva přizpůsobit, vůbec nejzásadnější povinností družstev bylo podle § 554 do konce června roku 2014 podstatným způsobem změnit své stanovy. Obsahem stanov mohly zůstat ustanovení již neplatného ObchZ, zejména upravující práva a povinnosti členů, pokud nebyly v rozporu s donucujícími ustanoveními ZOK a nebo pokud se od nich členové ve stanovách neodchýlili. Bytová družstva se, ale s takovým obsahem stanov a úpravou jejich fungování, mohla dostat do poměrně významného rizika a nejistoty. Z tohoto důvodu právníci doporučili družstvům přijmout raději novou verzi stanov nežly upravovat stanovy původní. Navíc vedle toho mohly družstva ve svých stanovách zohlednit změny, které pro členy znamenají vyšší míru ochrany jejich práv a zájmů.¹¹³

O povinných ale i nepovinných náležitostech stanov pojednala kapitola 3.4.3. Ráda bych se proto v této části práce zaměřila na konkrétní změny, které fungování bytovým družstvům nezjednodušily ani nepomohly, ba naopak mnohdy navíc ještě zkomplikovaly. Jedna z prvních, se kterou se musela bytová družstva potýkat, se týká právě povinnosti přizpůsobit své stanovy nové právní úpravě.

Ve skutečnosti některá bytová družstva tuto povinnost ani splnit nemohla, protože ZOK zavedl požadavek schválení změny se souhlasem 100% členů družstva, kteří mají s družstvem nájmní smlouvu na družstevní byt anebo kteří mají právo na smlouvu o nájmu družstevního bytu. Záměr tohoto schvalování všemi členy družstva je pochopitelný, například v případě, že by družstvo chtělo měnit práva a povinnosti členů družstva v souvislosti s užíváním bytu, pak by k takovéto změně měl každý ze členů vyjádřit svůj souhlas jednotlivě. Ovšem tato zdánlivě jasná logika nicméně naráží na životní realitu, kdy se v takřka každém bytovém družstvu najdou členové s odlišným názorem či členové, kteří se nezúčastní. Jenomže nedostaví-li se byt' pouhý jeden člen družstva nebo zdrží-li se hlasování, členská schůze není schopna změnu stanov schválit. A s rostoucím počtem členů v družstvu je přirozené, že roste i riziko této situace. Bohužel člen družstva má pouze právo účastnit se členské schůze, a tudíž ho nelze žádným způsobem k jeho účasti nutit. Z mého pohledu se

¹¹³ viz § 554 zákona č. 90/2012 Sb, o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

jedná o zcela nepraktický a nefunkční ustanovení, jelikož zajistit účast všech členů je mnohdy nemožné a liknavost některých lidí tak způsobuje problém celému družstvu.

Navíc u záležitosti, jako je například zastavení bytového domu s družstevními byty souhlas všech členů družstva potřeba není a to dle mého názoru se jedná o věc zásadnější.

Následující rozbor stanov je aplikován na tzv. „větším“ bytovém družstvu, které má více než 50 členů. Podkladem pro tento rozbor mi byly aktuálně platné stanovy bytového družstva Boloňská 304 (viz Příloha č. 5).

4.2 Rozbor stanov bytového družstva

4.2.1 ČÁST I. (Základní ustanovení)

Aby bylo možné rozlišit bytová družstva od jiných subjektů, zákon výslovně stanovil jejich firemní povinnost. Název každého bytového družstva musí obsahovat označení „bytové družstvo“. Změnit název si proto musela ta bytová družstva, jejichž název neobsahoval slovní spojení „bytové družstvo“. Dalšími povinnými náležitostmi, které musí stanovy obsahovat, jsou údaje o firmě družstva (viz kapitola 3.4.3) a uvedení předmětu podnikání nebo činnosti družstva. Například bytové družstvo Boloňská 304 uvádí v rámci předmětu činnosti družstva zejména pronájem bytů (eventuelně i nebytových prostor¹¹⁴) členům, ale i nečlenům, poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a zajišťování správy (zabezpečení provozu, údržby, opravy) domu včetně pozemku.¹¹⁵

4.2.2 ČÁST II. (Členství v družstvu)

4.2.2.1 Vznik členství

Jakými způsoby může vzniknout členství v družstvu, je uvedeno v kapitole 3.5.2.1. Stanovy však mohou upravit i další podmínky, které musí člen družstva splňovat. Pokud je splňovat nebude, nemůže se stát členem družstva a pokud je splňovat přestane, může být z družstva vyloučen. Z praxe bytová družstva mezi své podmínky členství zahrnují i podmínku trvalého pobytu na území ČR. Tato podmínka jim může pomoci v řešení nemožnosti kontaktu se členy družstva, zejména cizinci. Dále stanovy mohou omezit nebo vyloučit členství v družstvu právnickým osobám. Bytovým družstvům je Svazem českých a moravských bytových družstev doporučováno, aby si členství právnických osob ve stanovách

¹¹⁴ Vymezení pojmů družstevní byt a družstevní nebytový prostor naleznete v kapitole 3.2.3

¹¹⁵ viz Příloha č. 5, část I., čl. 3

vyloučila. Důvodem je zvýšené riziko spekulativního nakládání s družstevními byty. Protože je-li členem družstva právnická osoba, nelze zabránit změnám v její majetkové struktuře, což v praxi znamená, že se uživatel bytu může měnit i bez převodu družstevního podílu. Družstvo tak ztrácí přehled o tom, kdo ve skutečnosti družstevní byt užívá. Stanovy také nemusí omezovat přístup do družstva vůbec nebo naopak mohou obsahovat ještě další podmínky, které ovšem nesmí být diskriminační. Jednou z nich je i převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, o které jsem se už zmiňovala v kapitole 3.5.2. Zanesení této dispozitivní úpravy do svých stanov je výhodné zejména pro nově zakládaná bytová družstva, které si tak zajistí zdroje pro případné financování výstavby nebo koupi bytového domu. Ale i existující bytová družstva mohou zakotvením závazku k dalšímu členskému vkladu do stanov získat finanční zdroje, které lze použít např. na modernizaci nebo rekonstrukci domu. Přímo ve stanovách zpravidla nelze uvést výši dalšího členského vkladu, proto je nutné uvést způsob jeho výpočtu. Ve vzorových stanovách bytového družstva Boloňská o výši dalšího členského vkladu rozhoduje představenstvo¹¹⁶, které vychází z tohoto principu:

- u uchazečů, kteří byli k datu 1. 1. 2011 a při podání přihlášky stále jsou řádnými nájemci bytů v majetku družstva, částku ve výši 500.000,- Kč, pokud užívají byt 1+1, nebo částku ve výši 800.000,- Kč, užívají-li byt větší než 1+1
- u ostatních uchazečů částku vy výši obvyklé ceny bytu platné v době podání přihlášky do družstva

Všechny nově zavedené podmínky členství neplatí pro členy, kteří v době přijetí změny stanov členy byli.

4.2.2.2 Členská práva a povinnosti

Majetková i nemajetková práva a povinnosti člena k družstvu a družstva ke členovi zahrnuje družstevní podíl, kterému se věnuje kapitola 3.2.4. V souvislosti se stanovami se zaměřím na spoluvlastnictví tohoto podílu. Z kapitoly 3.2.4 víme, že stanovami lze vyloučit možnost spoluvlastnictví družstevního podílu a Svazem českých a moravských bytových družstev doporučuje, aby si bytová družstva tuto možnost ve svých stanovách vyloučila. Nabízí se otázka, proč je vyloučení možnosti spoluvlastnictví družstevního podílu

¹¹⁶ viz Příloha č. 5, část II., čl. 6

doporučováno? Výhody a nevýhody spoluvlastnictví družstevního podílu jsou uvedeny v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1 - Výhody a nevýhody spoluvlastnictví družstevního podílu

Výhody spoluvlastnictví družstevního podílu	Nevýhody a rizika spoluvlastnictví družstevního podílu
- mohou jej společně nabýt i nesezdané páry - může jej zdědit více osob (družstevní podíl by se stal jejich spoluvlastnictvím, členem družstva by se stal pouze jeden z nich nebo by členství v družstvu zaniklo a dědicům by vznikl nárok na vypořádací podíl)	- větší počet spoluvlastníků pro družstvo znamená administrativní zátěž (vedení a aktualizace seznamu členů, rozesílání pozvánek na členskou schůzi) - při rozhodování o otázkách týkajících se družstva obtížnější dosahování dohody spoluvlastníků

Pokud se bytové družstvo rozhodne spoluvlastnictví družstevního podílu nevyložit, je vhodné ve stanovách upravit zejména povinnosti spoluvlastníků vůči družstvu. Další možností by bylo spoluvlastnictví nevyložit zcela, a připustit jej jen v určitých předem daných případech, např. pro osoby blízké nebo dědice. Tuto možnost však zákon výslovně nepřipouští, jelikož upravuje pouze možnost celkového zákazu spoluvlastnictví.

Vedle spoluvlastnictví družstevního podílu byly zaznamenány i mezery v právní úpravě převoditelnosti družstevního podílu. O možnostech, za kterých lze družstevní podíl převést, bylo pojednáno v kapitole 3.5.2.1. Jak se změnila převoditelnost družstevního podílu v aktuálně platné právní úpravě oproti dřívější právní úpravě shrnuje kapitola 3.5.5. Ovšem jaký dopad má tato zásadní změna v praxi? Podle zákonodárců byla změna převoditelnosti družstevního podílu provedena z důvodu posílení právní jistoty členů bytového družstva, kterým již takto nemůže být odepřeno uzavření nájemní smlouvy u příslušného družstevního bytu. Že s převodem družstevního podílu dochází rovněž k převodu nájmu družstevního bytu, už jsem se zmiňovala, avšak nabízí se praktická otázka, zdali má nabyvatel družstevního podílu právo na vyhotovení nové nájemní smlouvy, v níž bude nabyvatel figurovat jako nájemce družstevního bytu? Na jednu stranu smlouvu o nájmu s nabyvatelem uzavřít možné není, jelikož na nabyvatele přešlo právo na nájem družstevního bytu i práva a povinnosti s ním související při převodu. Na druhou stranu podle § 2237 musí mít tato smlouva písemnou

formu,¹¹⁷ což se jeví jako logické, aby nabyvatel měl k dispozici písemné vyhotovení nájemní smlouvy. Z toho lze usoudit, že nabyvatel má od bytového družstva právo na vydání písemného potvrzení o existenci nájemního práva k družstevnímu bytu.

Bytová družstva v posledních letech čelí problému s nájemníky a to nejen v krizových lokalitách jako je například litvínovský Janov nebo ústecký Mojžíř, ale i v bezproblémových domech a to především s podnájemníky. Byt či jeho část lze přenechat do podnájmu, ovšem pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele tedy družstva, pouze v případě, že v bytě nájemce zároveň sám bydlí a chce jeho část přenechat do podnájmu, souhlas družstva nepotřebuje. S ostatními podmínkami, za kterých lze družstevní byt pronajmout, seznamuje kapitola 3.5.2.7. A jak už to tak bývá, vždy se najde někdo, kdo tyto podmínky nedodrží.

Například pan XY více než tři roky pronajímal byt v rozporu se stanovami a zákonem. Ačkoliv byt současně s podnájemníkem neobýval, o jeho ubytování ve svém bytě bytové družstvo neinformoval. Na osobu v podnájmu si postupně začali ostatní nájemníci stěžovat. Pan XY opět v rozporu se stanovami podnájem změnil. Avšak družstvo obdrží stížnosti i na nového podnájemníka. Řešení této situace je dvojitý, buď se pan XY do bytu nastěhuje sám anebo si sežene dalšího nového podnájemníka.

S problematikou podnájmu v posledních letech vzrůstá i problém s nepřizpůsobivými občany a cikánskou menšinou, kde neustálé narušování bydlení těmito lidmi, kteří ničí majetek, verbálně i fyzicky napadají ostatní sousedy, jsou nepřiměřeně hluční a nedodržují základní hygienické návyky, ovlivňuje ceny bytů a bonitu domu. Slušní lidé opouštějí takovéto domy a své byty prodávají hluboce pod cenou a komukoliv. Tímto se dostáváme do jakési smyčky, kdy slušní lidé dům opustí, byt koupí realitní společnost nebo spekulant a nastěhuje do ní opět nepřizpůsobivé občany, kteří donutí svým chováním opustit další slušné lidi.

S dalšími členskými právy a povinnostmi seznamuje kapitola 3.5.2.5, které si mohou podle vlastních zkušeností a potřeb družstva upravit. Důležité je si uvědomit, že výčet členských povinností je zásadní z hlediska posuzování, zda a do jaké míry porušil člen bytového družstva své povinnosti, jelikož závažné porušení členských povinností může vést až k vyloučení člena z družstva.

¹¹⁷ viz § 2237 zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

4.2.2.3 Zánik členství

A jak uvádí kapitola 3.5.2.5, vyloučení člena z družstva je jedním ze způsobů, při nichž zaniká členství v družstvu. Tyto způsoby stanovuje zákon a stanovy jejich interpretaci zpravidla nijak neupravují.

Při zániku členství má člen družstva nárok na vypořádací podíl. Co vlastně vůbec je vypořádací podíl a jaké hodnoty nabývá, seznamuje kapitola 3.5.2.6, ovšem způsob určení vypořádacího podílu odchylně pro různé členy družstva s odlišným právním postavením a s tím i související odlišnou majetkovou účastí v družstvu upravují až stanovy. Budeme vycházet ze základního principu ZOK, kde vypořádací podíl je roven hodnotě splaceného členského vkladu, a tento princip aplikují na jednotlivé kategorie členů.¹¹⁸

a) „**nebydlící člen**“ – základní členský vklad

b) **nájemce družstevního bytu** – základní členský vklad + další členský vklad + eventuelně další členský vklad¹¹⁹

c) **vlastník** – v praxi mohou nastat dvě varianty

- základní členský vklad je zdrojem hodnoty převedené jednotky (s převodem zaniká) a další členský vklad není¹²⁰ – vypořádací podíl je roven nule
- základní členský vklad není zdrojem hodnoty převedené jednotky (s převodem zaniká pouze další členský vklad) – vypořádací podíl je roven základnímu členskému vkladu a eventuelně dalšímu členskému vkladu

¹¹⁸ Důležité je odlišovat další členský vklad, který je zdrojem hodnoty jím užívaného družstevního bytu (pořizovací cena + technické zhodnocení) a k němu příslušejícího podílu na pozemku (tento vklad je zpravidla “spotřebován” při převodu bytu do vlastnictví), a další členský vklad, který je zdrojem hodnoty nedružstevního bytu, popř. Nedružstevního nebytového prostoru (pořizovací cena + technické zhodnocení) a k němu příslušejícího podílu na pozemku (zůstane v družstvu i po převodu bytu do vlastnictví).

¹¹⁹ Člen, který vloží vklad výrazně převyšující hodnotu bytu, který má v nájmu, a k němu příslušejícího podílu na pozemku, zpravidla neukončí členství a tedy i nájem bytu.

¹²⁰ Pokud by další členský vklad byl zanikl, by s převodem také.

4.2.3 ČÁST III. (Orgány družstva a jejich působnost)

Vedle tří obligatorních orgánů (členská schůze, představenstvo a kontrolní komise) ZOK umožňuje vytvoření i dalších podle potřeb družstva. Orgány v družstvu jsou vesměs povahy kolektivní, jedinou výjimkou může být, je-li předseda družstva orgánem voleným členskou schůzí a stanovy mu jeho postavení a působnost přiznají. Členem orgánu se může člen stát jedinečně volbou, pokud budou splněny veškeré předpoklady pro jeho zvolení (viz kapitola 3.5.2.8).

Mezi podstatné novinky, které s sebou ZOK v této oblasti přinesl, je rozšíření povinnosti statutárních a jiných orgánů o povinnost loajality věrnosti k obchodní korporaci. Předpokládá se od členů družstva příp. orgánů jednání v tom nejlepším zájmu družstva a určitá míra věrnosti, která by měla zamezit případnému zneužití právní způsobilosti bytového družstva jejím vedením. Otázkou zůstává, do jaké míry členové družstva loajální vůči družstvu jsou ve skutečnosti a především co vše za loajální považují.

Svoji vůli kolektivní orgány družstva projevují usnesením. K platnosti usnesení se požaduje svolání orgánu stanoveným ve stanovách, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas většiny přítomných členů. Kapitola 3.5.2.8.1 je věnována členské schůzi, která usnesení schvaluje asi nejvíce. Je zde vylíčen celý průběh schvalování členské schůze od jejího svolání, přes hlasování až po konečné rozhodnutí. A právě svolání členské schůze, konkrétně uveřejnění pozvánky na internetových stránkách družstva, bych se teď ráda věnovala. Zdánilivě nepodstatná věc jako je zřízení webových stránek, může mít na družstvo zásadní dopad.

Bytové družstvo svolá schůzi, schválí změny, ale jelikož nemá webové stránky, nic neplatí. Ano, na bytová družstva se totiž podle nové právní úpravy vztahuje zákon o obchodních korporacích a jeho nedodržení může být problémem pro celé družstvo. Schůze bytových družstev bez webových stránek nejsou legitimní a mohou být zneplatněna včetně všech hlasování. Například bytové družstvo, které nemá své vlastní webové stránky a odsouhlasí si nákladnou rekonstrukci, může čelit těmto problémům. Mezi členy, kteří se nechtějí zadlužit na několik let, podá jeden z nich žalobu k soudu pro zneplatnění schůze a u soudu s velkou pravděpodobností uspěje. Mezitím předsednictvo už stihne vyřídit vše potřebné na tuto rekonstrukci (úvěr, materiál, realizační firmu). Kdo uhradí tyto náklady? Pravděpodobně členové bytového družstva kvůli svému vlastnímu pochybení.

Dalším negativním aspektem webových stránek je počítačová negramotnost především starších členů družstva a jejich možnosti dostupnosti internetu. Samotným vyvěšením pozvánky na webových stránkách se považuje informace o svolání schůze za doručenou, takže pokud například starší členka družstva neobdrží tištěnou pozvánku na členskou schůzi, nebere se v potaz, že nemá možnosti se o konání členské schůze dozvědět na webových stránkách, a tudíž se nemůže domáhat příp. neplatnosti konání členské schůze.

Proč tedy povinnost zřídit si webové stránky byla vlastně uzákoněna? Zákonodárci se tímto krokem snaží chránit práva členů družstva, kteří ne vždy mají přístup k informacím v tištěné podobě. Vzhledem k rostoucímu trendu pronájmů by měli majitelé bytu mít možnost se podstatné informace dozvědět i „dálkově“ pomocí internetu.

Se zavedením webových stránek úzce souvisí i povinné zřízení informační desky, která může být stanovami pro členy zpřístupněna právě prostřednictvím internetových stránek družstva. Z kapitoly 3.5.2.9 víme, že hlavním účelem zavedení povinného zřízení informační desky je zajištění dostatečné informovanosti členů družstva. U bytových družstev důsledné naplnění tohoto požadavku může mít zcela opačný efekt. *„Každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům“*¹²¹ musí být informační deska přístupná. Zákon zjevně vychází z předpokladu, kdy členové bytového družstva jsou v pracovním poměru k družstvu, a tudíž mají příležitost se seznámit v pracovní době s obsahem informační desky. Ve skutečnosti tomu tak není a zaměstnaní členové družstva své pracovní dny naopak tráví mimo své bydliště, tudíž mimo sídla družstva. Striktní splnění tohoto požadavku pak omezuje přístup k informační desce pouze v pracovních dnech a v běžné pracovní době, což by vedlo k omezení přístupu členů družstva k důležitým informacím na této desce vyvěšené. Dalším spíše praktickým problémem bytových družstev u požadavku na zřízení informační desky v sídle družstva je u domů, které mají několik samostatných vchodů, kde každý vchod má svou vlastní adresu včetně čísla popisného. Naprosto běžná praxe je, že sídlo družstva se nachází pouze v některém z nich, tudíž pokud má družstvo splnit tento požadavek musí zajistit neomezený přístup do prostor sídla bytového družstva, resp. do daného vchodu, anebo vybavit všechny členy např. klíči k příslušným vchodovým dveřím, což je ovšem v rozporu s předpisy o ochraně majetku družstev. Jedinou adekvátní možností je zřídit v každém jednotlivém vchodu bytového domu samostatnou informační desku, kde všechny tyto desky

¹²¹ viz kapitola 3.5.2.9

musejí být totožné a informace členům družstva k dispozici ve stejnou dobu. Zákon, ale hovoří o informační desce v čísle jednotném.

4.2.4 ČÁST IV. (Hospodaření družstva)

Pro hospodaření bytových družstev zákon přináší určitá omezení, například není možné rozdělit zisk přímo mezi členy družstva ve formě podílu na zisku na rozdíl od jiných než bytových družstev. V kapitole 3.5.3 je uvedeno, že zisk mohou bytová družstva použít pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. Co si lze podřadit pod uspokojování bytových potřeb členů, záleží asi na každém, ale rozhodně to nebude vyplácení hotovosti bez určitého účelu.

Co se nemění, je ekonomická podstata základního kapitálu, který je tvořen členskými vklady. Dosavadní analytické účty „zapisovaný základní kapitál“¹²² a „nezapisovaný základní kapitál“ lze sloučit v jeden účet, protože zákon již neupravuje kategorii zapisovaného základního kapitálu a již nestanovuje ani jeho minimální výši při vzniku a trvání družstva. Změny se dotkly i nedělitelného fondu, který jako dosud jediný povinný fond není již zákonem upraven, tudíž jeho tvorba už není povinná (viz kapitola 3.5.3).

Největším problémem bytových družstev zůstává i nadále obtížná, často dokonce nemožná vymahatelnost pohledávek vůči dlužníkům - členům družstev. Bytová družstva mají povinnost zabezpečit řádnou správu domu, včetně služeb za které musí zaplatit dodavatelům, jinak jim hrozí například odpojení elektřiny, plynu apod. Na pokrytí nákladů případných oprav, úprav a údržby domů musí bytová družstva vytvářet finanční rezervy. Proto od členů družstev inkasují potřebné finanční prostředky. Stále častěji však narážejí na problematické dlužníky, kteří mají dluhy i u jiných věřitelů, což pro bytová družstva představuje obrovský problém. Existence dalších dlužníkových věřitelů významně zmenšuje šance na zaplacení pohledávky bytovému družstvu. To ohrožuje především základní fungování bytového družstva, ale také bydlení ostatních členů družstva, a v konečném důsledku i jejich majetkové poměry. Bytovým družstvům nezůstává nic jiného, než-li čerpat proti právním předpisům prostředky na uhrazení dluhů neplatičů z dlouhodobých záloh na opravy. Jsou ale i případy, kdy ani tato částka nestačí a celé bytové domy se tak v budoucnu mohou dostat do konkurzů.

¹²² Zapisovaný základní kapitál musel být podle OZ určen ve stanovách družstva a zapsán se do obchodního rejstříku.

Pro představu o jak závažný problém se jedná, byl členy SČMBD (Svaz českých a moravských bytových družstev) proveden průzkum ve kterém bylo zjištěno, že z cca 371 tis. spravovaných bytových jednotek (družstevní byty a byty ve vlastnictví jednotlivců) evidují bytová družstva a společenství vlastníků pohledávky ve výši 337 milionů korun, z toho nedobytné pohledávky ve výši 24 milionů korun.¹²³

Na vině jsou především špatné zákony, kdy při exekucích je dána přednost hypotečním bankám a na bytová družstva tak nezbude ani koruna. Že tomu tak doopravdy je, uvádím příklad z praxe.

Představte si, že bydlíte v bytovém domě a váš soused přestane hradit povinné platby bytovému družstvu. Soused bude bytovým družstvem o zaplacení několikrát upomínán, pokud i přes upomínky pohledávku nezaplatí, bytové družstvo podává k soudu žalobu na zaplacení dlužné částky. Žaloba bude soudem několik měsíců projednávána, ale žalovaný se odvolává a soudní řízení se tak protahuje na několik let. Po letech je bytové družstvo v tomto sporu úspěšné a podává návrh na zahájení exekučního řízení s vidinou, že z prodeje bytu dlužníka, jakožto jediného majetku ve vlastnictví dlužníka, budou jeho pohledávky uhrazeny. O zahájení exekučního řízení se ale dozvídá hypoteční banka, která dlužníkovi poskytla na pořízení bytu hypoteční úvěr, a přihlašuje do zahájeného exekučního řízení i svou pohledávku. V tuto chvíli narážíme na aktuální právní úpravu pořadí uspokojovaných pohledávek v exekučním řízení, která nám udává, že pohledávky z hypotečního úvěru mají přednost před všemi ostatními pohledávkami hned za pohledávkami vzniklými exekutorovi. Bytovému družstvu nakonec při rozdělování podstat po prodeji bytu nezůstane nic a nejsou mu uhrazeny ani všechny náklady spojené s exekučním řízením. Banka i exekutor jsou navíc spokojeni, protože za zahájení exekučního řízení neuhradili ani korunu.

Na tomto případě je prakticky znázorněno, že nové předpisy při uspokojování pohledávek bytovému družstvu žádnou lepší ochranu nebo postavení neposkytují, naopak nová legislativa vymáhání pohledávek zkomplikovala dalšími, i když občas nenápadnými změnami. Jedním z nich je nájem družstevního bytu spojen s družstevním podílem. Bytové družstvo mohlo do roku 2014 neplatícímu členovi vypovědět nájem družstevního bytu a dosáhnout tak jeho včasnému vystěhování. V současnosti bytové družstvo neplatícího člena

¹²³ HORÁKOVÁ, Kateřina. ZKUŠENOSTI S PRÁVNÍ ÚPRAVOU V BYTOVÝCH KORPORACÍCH (SVJ A BD). *Průzkum SČMBD týkající se DLUHŮ v r. 2014*. Sdružení nájemníků ČR [online]. legislativně-právní oddělení SČMBD: SČMBD – Svaz českých a moravských bytových družstev, 2015 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: <http://son.cz/download.php>

vyloučí. Ten ovšem má svá práva a proti vyloučení se může odvolat nebo své odvolání nechat přezkoumat soudem. Tím se prodlužuje doba, než může být člen z bytu vystěhován a zpravidla dále narůstá i jeho dluh. V předchozí právní úpravě se také uplatňoval u družstevních nájmu poplatek z prodlení za neplacení nájemného a záloh na služby, ten byl ovšem od roku 2014 zcela zrušen.

Nedobytnost pohledávek může být také úzce spojena s rostoucím počtem nepřízpůsobivých občanů, klasickým příkladem je například situace v litvínovském Janově. Do privatizace obecních bytů bylo v Janově 7% romské populace, což byl zvladatelný podíl. Po privatizaci realitní kanceláře do privatizovaných bytů nastěhovaly další romské občany, takže v roce 2008 se podíl zvýšil na 15% a dnes je dokonce 25%, což zvladatelné již není.

Bytovému družstvu, které spravuje část těchto privatizovaných bytů, dluží vlastníci bytů 39 mil. korun. Družstvo tak muselo na dodávku služeb doplácet měsíčně 653 tis. Kč, proto u některých domů byl zaveden zvláštní ekonomický režim (byly zrušeny odměny pro domovníky, přestaly se opravovat domy). Do jednoho měsíce poté, co se bytové družstvo vzdalo správy domu, zbyl v domě jen jediný uživatel.¹²⁴

4.3 Dotazníkové šetření

S problémy, které byly zmíněny při rozboru stanov v kapitole 4.2, úzce souvisí znalost nové právní úpravy. Z tohoto důvodu jsem v rámci své bakalářské práce provedla vlastní šetření zaměřené na znalosti nové právní úpravy u členů bytového družstva. Výzkum byl proveden v bytovém družstvu Boloňská 304, které čítá celkem 82 členů. Dotazník v papírové podobě byl rozdán na členské schůzi družstva, kde bylo osloveno 57 členů, z toho 13 členů se vyplnění dotazníku nezúčastnilo. Celkem dotazník vyplnilo 44 členů, tedy 53,66%. Dotazník, skládající se z 16-ti otázek, na které bylo odpovídáno, se nachází v příloze č. 6 této bakalářské práce.

Výsledky jednotlivých otázek jsou pro lepší přehlednost zpracovány do grafů a doplněny o krátký komentář.

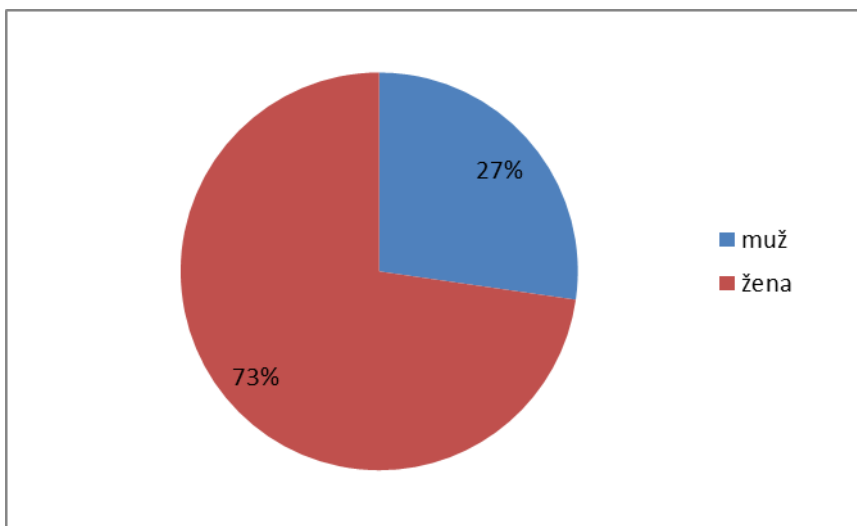
¹²⁴ PETICE dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním. Dostupné online na <http://www.scmbd.cz/petice-z-janova-druzstevnici-a-vlastnici-bytu-vyzyvaji> [cit. 2015-11-29]

Výsledky dotazníku

Otázka č. 1 – Pohlaví člena

Jak z grafu č. 4 vyplívá, dotazníkového šetření se zúčastnily převážně ženy v zastoupení 73%, na rozdíl od mužů, jejichž zastoupení bylo pouze 27%.

Graf č. 4 - Pohlaví člena

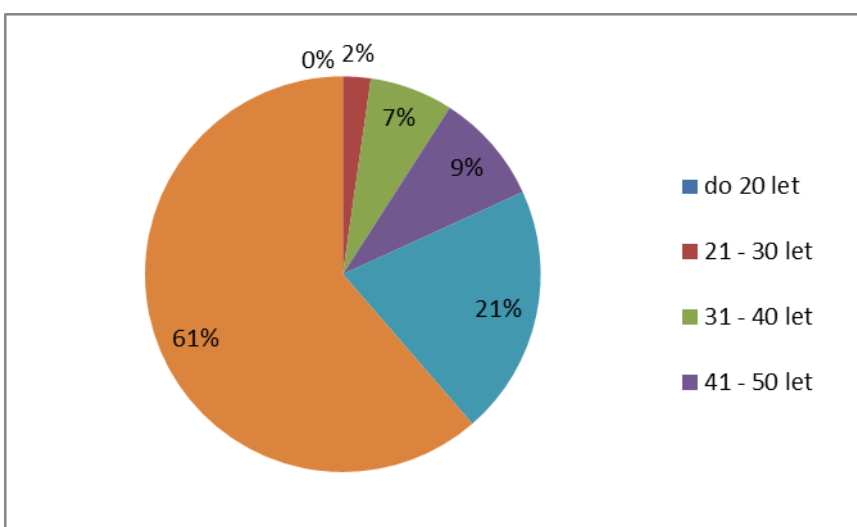


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 2 – Do jaké věkové skupiny patříte?

Graf č. 5 zobrazuje, že respondenti byli především členové starší 50-ti let, jelikož z celkového počtu dotazovaných zaujímají 82%. Členy mladších 20-ti let bytové družstvo nemá.

Graf č. 5 - Věková skupina člena

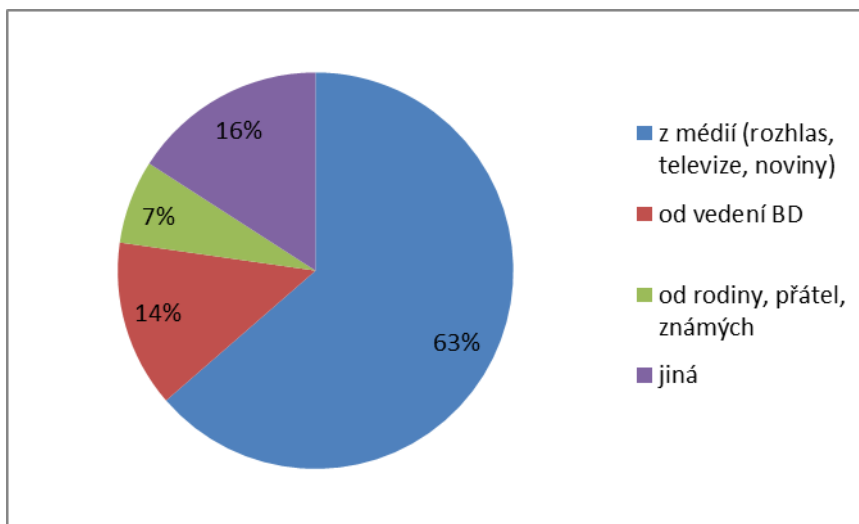


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 3 – Odkud jste se o změnách v legislativě dozvěděli?

Jak znázorňuje graf č. 6, na tuto otázku 63% dotazovaných odpovědělo, že se o změnách v legislativě dozvěděli z médií. Pod možností „jiná“ uvedlo šest respondentů specializované weby pro BD a jeden respondent uvedl specializované školení.

Graf č. 6 - Odkud se členové dozvěděli o změnách v legislativě

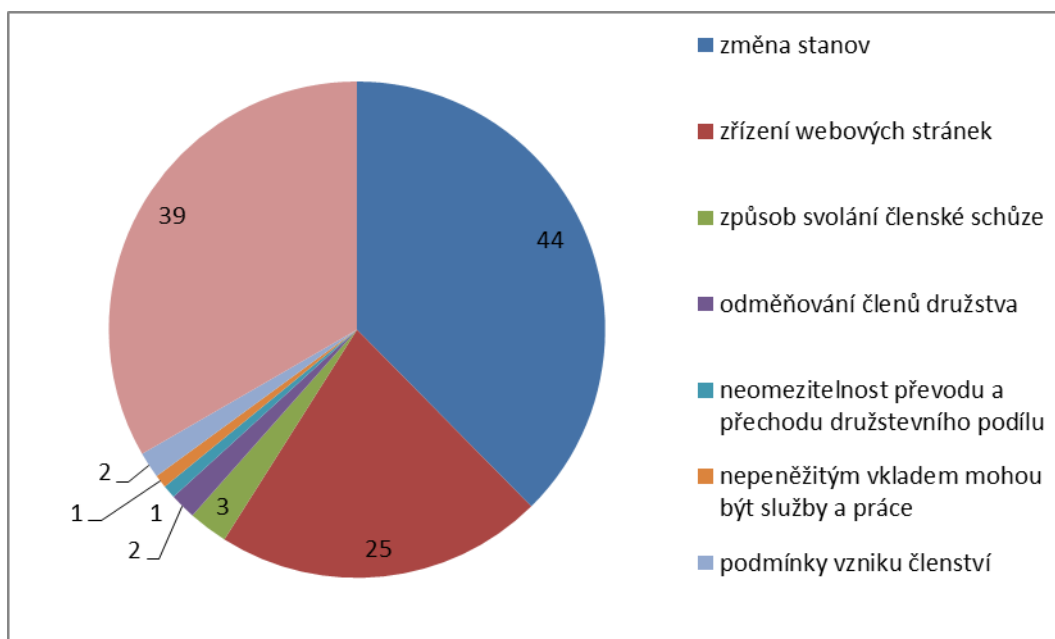


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 4 – Jaké změny v právní úpravě bytových družstev jsou Vám známy?

Na tuto otázku respondenti odpovídali vlastními slovy. Graf č. 7 zobrazuje jednotlivé odpovědi a počet respondentů, kteří danou odpověď uvedli. Změnu stanov v dotazníku uvedli všichni respondenti, 39 z nich dále uvedlo převod nájmu družstevního bytu spojený s převodem družstevního podílu a 25 respondentů se zmínilo o zřízení webových stránek.

Graf č. 7 - Které změny v nové právní úpravě jsou členům známy

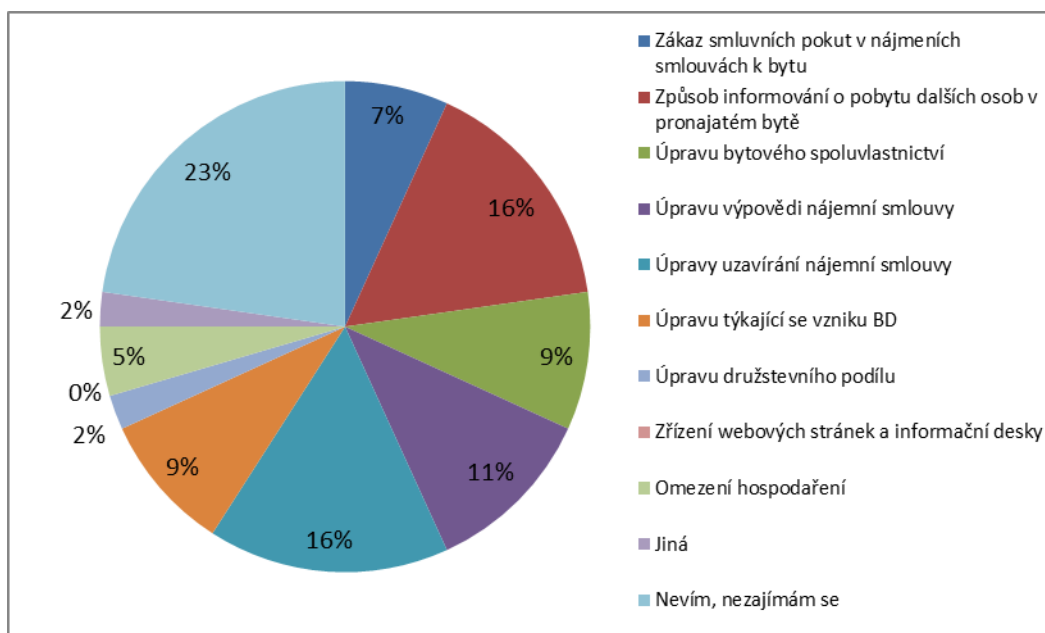


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 5 – Jaké změny v legislativě považujete za nejzávažnější?

Jak z grafu č. 8 vyplívá, že nejzávažnější problémy podle respondentů jsou způsob informování o pobytu dalších osob v pronajatém bytě a úprava uzavírání nájemní smlouvy. 23% členů se o tuto problematiku nezajímá a nikdo ze členů nepovažuje za nejzávažnější změnu zřízení webových stránek a informační desky.

Graf č. 8 - Nejzávažnější změny v legislativě podle členů

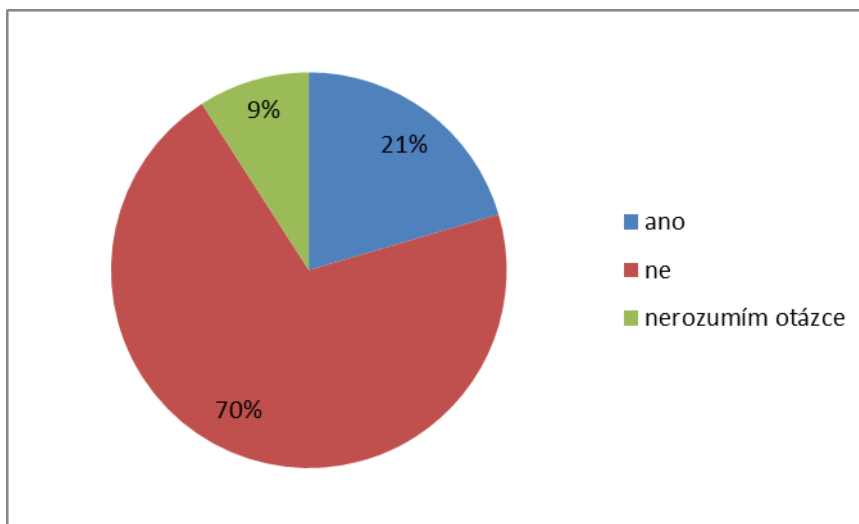


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 6 – Víte, že pokud je členem bytového družstva právnická osoba, může se uživatel bytu měnit, aniž by o tom bylo bytové družstvo informováno?

Podle grafu č. 9, 70% členů neví, že pokud je členem bytového družstva právnická osoba, může se uživatel bytu měnit, aniž by o tom bylo bytové družstvo informováno a 4 respondenti neporozuměli otázce.

Graf č. 9 - Právnická osoba jako člen v bytového družstva

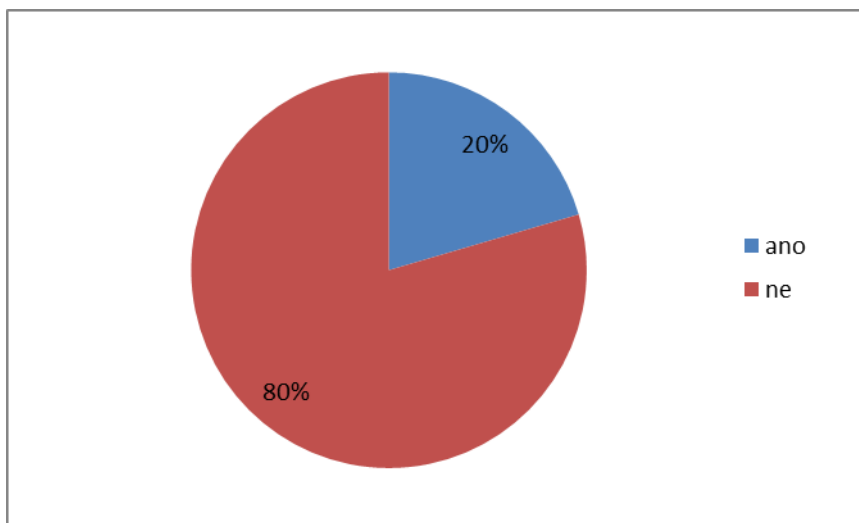


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 7 – Víte, že podle nové právní úpravy s převodem družstevního podílu zároveň dochází k převodu nájmu družstevního bytu a to i včetně všech dluhů?

Graf č. 10 znázorňuje, že 80% členů je seznámeno s faktem, že spolu s převodem družstevního podílu se převádí nájem družstevního bytu a to i včetně všech dluhů.

Graf č. 10 - Převod družstevního podílu a nájmu družstevního bytu

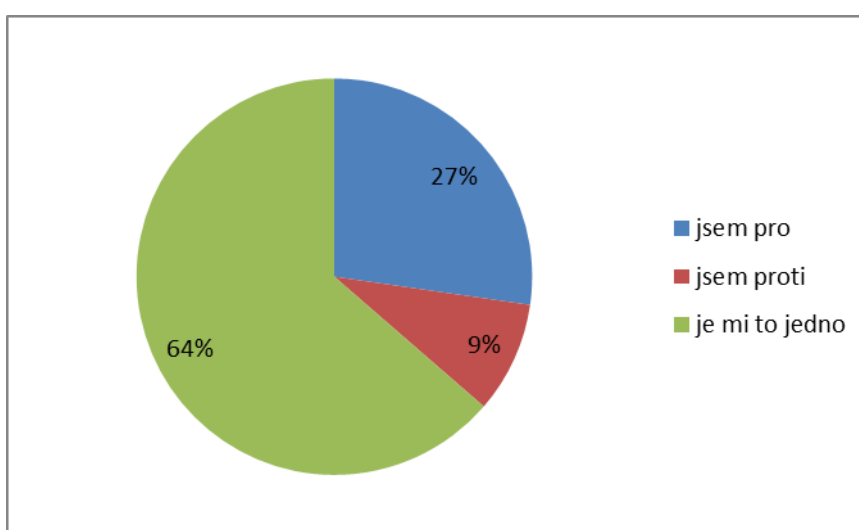


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 8 – Zákon o obchodních korporacích umožňuje, aby stanovy družstva vyloučily spoluvlastnictví družstevního podílu u jiných osob než manželů. Jste pro anebo proti vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu a proč?

Z grafu č. 11 vyplívá, že 64% členům je jedno zda spoluvlastnictví stanovy vyloučí nebo ne. Ti co jsou pro vyloučení spoluvlastnictví, jako důvod uvedli snazší možnost domluvy se spoluvlastníky družstevního podílu. Jeden z členů, který je proti vyloučení, uvedl jako důvod možnost nesezdaným párům spoluvlastnit družstevní podíl. Ostatní respondenti, kteří označili odpověď pro anebo proti, důvody neuvedli.

Graf č. 11 - Možnost vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu

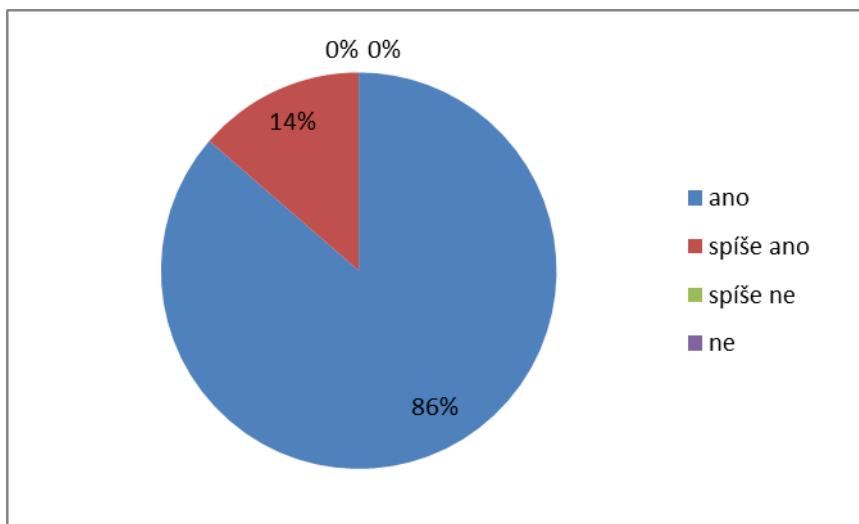


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 9 – Zákon o obchodních korporacích zvyšuje odpovědnost statutárních orgánů.
Myslíte si, že je to správně?

Jak z grafu č. 12 vyplívá, 86% členů si myslí, že zvýšení odpovědnosti statutárních orgánů je správné. Proti tomuto zvýšení nebyl ani jeden respondent.

Graf č. 12 - Zvýšení odpovědnosti statutárních orgánů

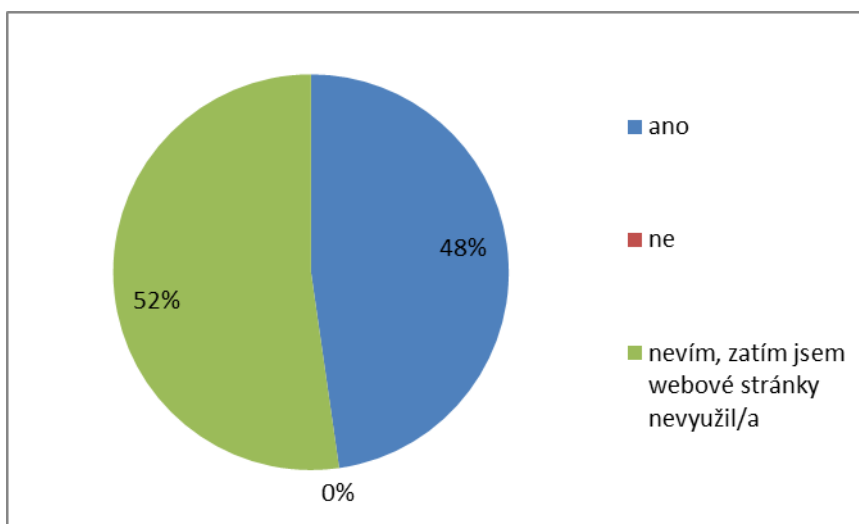


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 10 – Považujete povinné zřízení webových stránek za pozitivní?

Podle grafu č. X na tuto otázku odpovědělo 48% členů kladně a 52% členů webových stránek ještě nevyužilo.

Graf č. 13 - Zřízení webových stránek

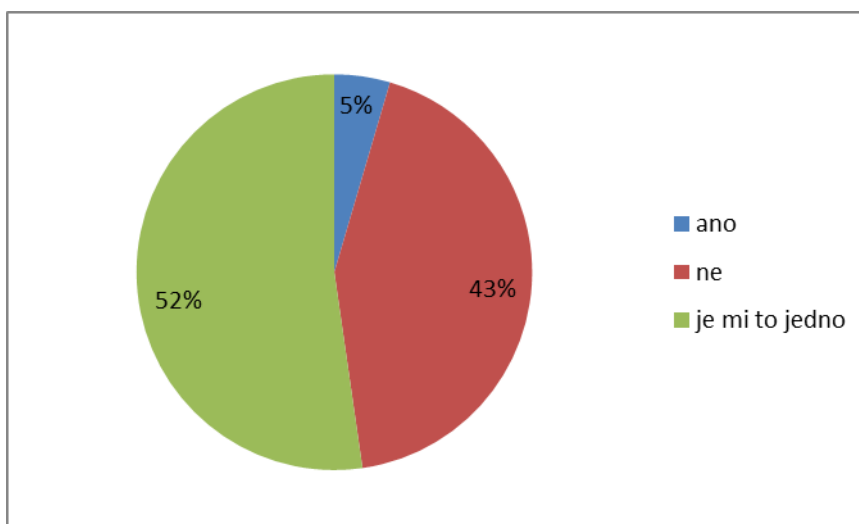


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 11 – S příchodem nové právní úpravy byl zrušen poplatek z prodlení za neplacení nájemného a záloh na služby. Myslíte si, že je to správné?

Graf č. 14 znázorňuje, že pouze 5% členů si myslí, že zrušení poplatku z prodlení za neplacení je správné, 43% členů je proti jeho zrušení a více jak polovině respondentů to je jedno.

Graf č. 14 - Zrušení poplatku z prodlení za neplacení nájemného a záloh na služby

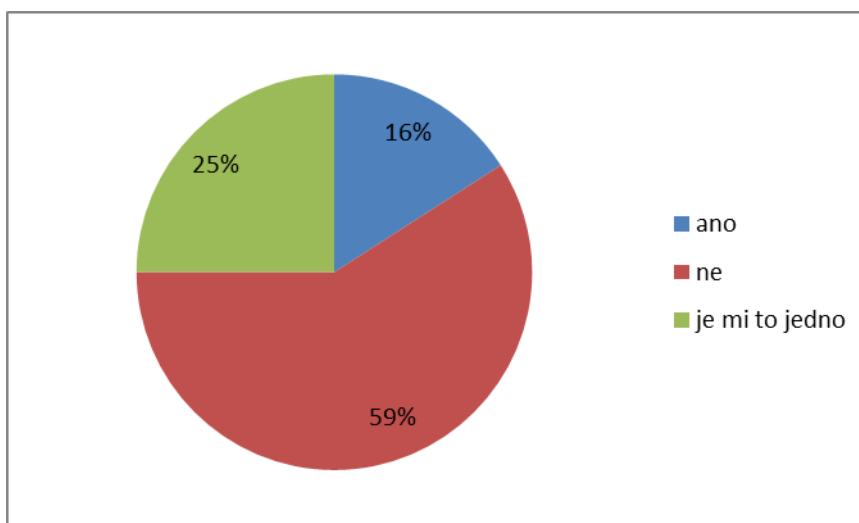


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 12 – Zákon o obchodních korporacích zakazuje bytovým družstvům rozdělit zisk přímo mezi členy družstva ve formě podílu na zisku. Myslíte si, že je to správné?

Graf č. 15 znázorňuje, že více jak polovina členů zrušení rozdělení zisku neuvítala, 25% členů je to jedno a 16% členů si myslí, že zakázat rozdělit zisk mezi členy je správné.

Graf č. 15 - Zákaz rozdělení zisku přímo mezi členy

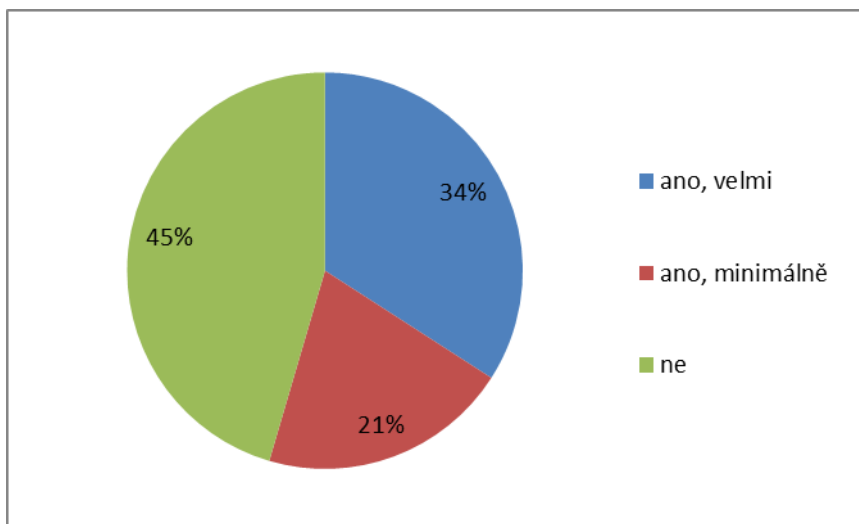


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 13 – Zkomplikovaly změny zavedené NOZ a ZOK Vaši situaci?

Jak členům zkomplikovaly změny vzniklé novou právní úpravou jejich situaci nám zobrazuje graf č. 16. Změny zavedené NOZ a ZOK zkomplikovaly situaci u více jak poloviny členů, z toho 34% velmi.

Graf č. 16 - Komplikace se zavedením změn v NOZ a ZOK u členů

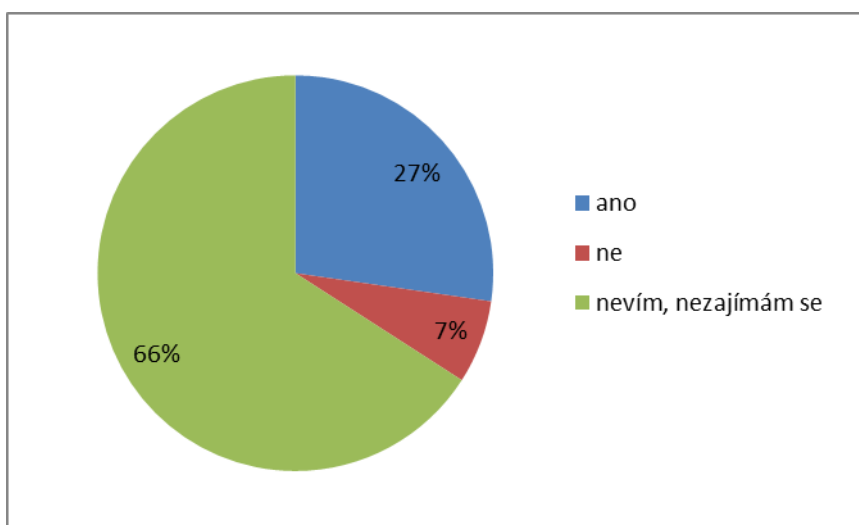


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 14 – Bylo pro Vás obtížné vyznat se ve změnách, které s sebou nová právní úprava přinesla?

Z grafu č. 17 vyplívá, že pro více jak 60% členů je porozumění nové právní úpravy jedno a pro 27% členů bylo obtížné se ve změnách vyznat.

Graf č. 17 - Obtížnost porozumění nové právní úpravy pro členy

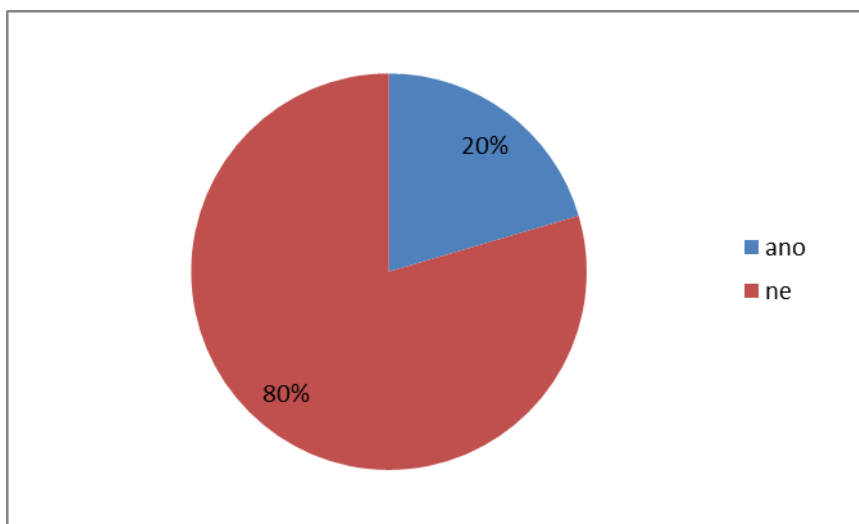


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 15 – Zúčastnili jste se nějakého školení ohledně nové právní úpravy?

Z grafu č. 18 vyplývá, že pouze 20% členů se zúčastnilo specializovaného školení nové právní úpravy. Jednalo se především o vedení bytového družstva.

Graf č. 18 - Účast členů na školení nové právní úpravy

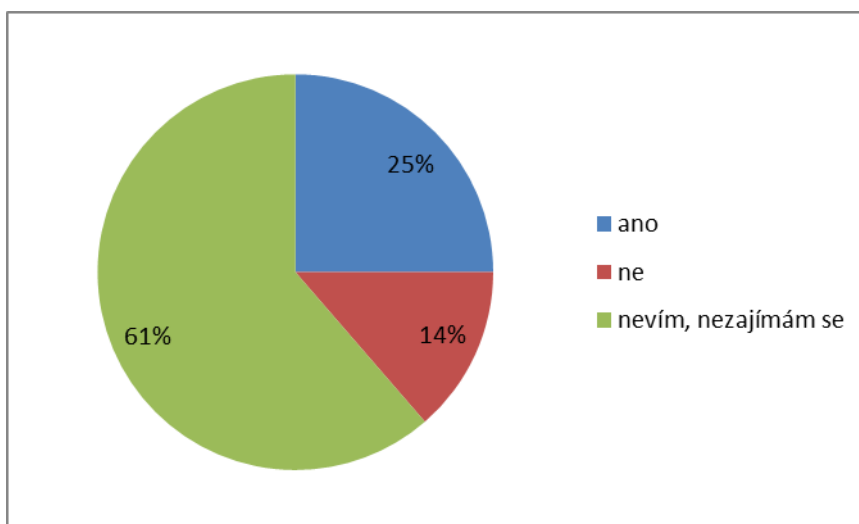


graf: vlastní zpracování

Otázka č. 16 – Považujete novou legislativní úpravu obchodních korporací za pozitivní?

V grafu č. 19 lze vyčíst, že ¼ členů považuje novou úpravu za pozitivní a 14% členů si myslí pravý opak, ostatní členové se o novou právní úpravu nezajímají.

Graf č. 19 - Kladný názor členů na novou legislativní úpravu



graf: vlastní zpracování

Shrneme-li dotazníkové šetření vychází nám, že povědomí členů bytového družstva o nové právní úpravě je vcelku neuspokojivé. Z dotazníku, který byl distribuován na členské schůzi družstva vyplývá, že členové nejsou dostatečně informováni o všech změnách v legislativě. Ačkoliv všichni respondenti uvedli, že o změnách v legislativě se dozvěděli (více jak 60% respondentů bylo informováno především médií) z podrobnějšího dotázání vyplynulo, že jim jsou známy pouze ty změny, které se jich osobně dotkly. Toto tvrzení dokazuje fakt, že 100% respondentů uvedlo změnu stanov, 89% respondentů ještě zmínilo převod nájmu družstevního bytu spolu s převodem družstevního podílu a 25% respondentů zřízení webových stránek. Zavedené změny NOZ a ZOK zkomplikovaly situaci 79% členům. Ze 44 celkem dotazovaných označilo 7 respondentů za nejzávažnější změny v legislativě způsob informování o pobytu dalších osob v pronajatém bytě a úpravu uzavírání nájmní smlouvy, 5 respondentů označilo úpravu výpovědi nájmní smlouvy a 4 respondenti považují za nejzávažnější změnu úpravu týkající se vzniku bytového družstva.

V případě zaměření na změny v nové právní úpravě, které by mohly nějakým způsobem ohrozit fungování bytového družstva, jimiž jsou například zrušení poplatku z prodlení za neplacení, možnost právnické osobě stát se členem družstva nebo si ve stanovách nevyložit spoluvlastnictví družstevního podílu. Respondenti v tomto dotazníku nejčastěji uvedli odpověď nevím, nezajímám se či je mi to jedno.

S podobnými odpověďmi se setkáváme i u otázek týkajících se názorů na novou právní úpravu, kde vždy okolo 68% respondentů si vybralo poslední možnost nevím, nezajímám se. Znalosti o nové právní úpravě si mohli členové rozšířit na specializovaných školeních, které pořádaly svazy bytových družstev, zájmové organizace nebo přímo právnické společnosti. Jak vyplývá z dotazníku školení se zúčastnilo pouze 9 respondentů ze 44 celkem dotázaných, a převážně se jednalo o členy statutárních orgánů.

Na závěr lze konstatovat, že ačkoliv členové družstva měli možnost se o změnách v legislativě seznámit, za jejich neznalost zákona může především jejich vlastní nezájem.

4.4 Závěr

Nové stanovy mají pro fungování družstva mnohem větší význam, protože v mnoha případech se zákon odvolává právě na tento dokument. Do fungování bytových domů přinesla rekonstrukce některé pozitivní změny, jako je zejména možnost upravit práva a povinnosti členů bytových družstev (viz 4.2.2.2), omezit nebo vyloučit členství právnické osobě (viz 4.2.2.1) či vyloučit spoluvlastnictví družstevního podílu u jiných osob než manželů (viz 4.2.2.2), ale bytovým družstvům fungování nezjednodušila ani nepomohla při řešení závažných problémů zejména při vymáhání pohledávek (viz 4.2.4) nebo problematikou s nájemníky a s nepřizpůsobivými občany (viz 4.2.2.2), ba naopak, řada nových problémů vznikla například nutný 100% souhlas členů bytových družstev se změnou stanov (viz 4.1), vysoká výše vypořádacího podílu při skončení členství v bytovém družstvu (viz 4.2.2.3), povinné zřízení internetových stránek a informační desky (viz 4.2.3) nebo nemožnost rozdělení zisku mezi členy družstva (viz 4.2.4).

Negativní změny nejsou pouze odrazem nové právní úpravy platné od 1. ledna 2014, ale jedná se o dlouhodobý trend, kdy novelizační zásahy zákonodárců přináší bytovým družstvům nové a nové povinnosti, právní regulace je čím dál nepřehlednější a její výklad je často nejednoznačný. Důkazem je i provedené dotazníkové šetření, které ukázalo, že pro 12 respondentů bylo obtížné se ve změnách vyznat. Zavedením NOZ a ZOK zkomplikovalo situaci 55% dotazovaných členů družstva, kteří za nejzávažnější změny v legislativě respondenti považují úpravu uzavírání a výpovědi nájemní smlouvy a způsob informování o pobytu dalších osob v pronajatém bytě. Ostatní změny, na které byli členové družstva dotázáni, jim jsou málo známé nebo se o ně vůbec nezajímají (viz 4.3).

5 Výsledky a diskuse

5.1 Teoretická východiska

V teoretické části je analyzována právní úprava bytových družstev podle zákona o obchodních korporacích. Jsou zde vymezeny pojmy, které souvisí s bytovým družstevnictvím. Součástí je i nástin vývoje právní úpravy bytového družstevnictví od počátků družstevnictví až po současnost, kdy vzrůstá počet převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví, i přesto je ze všech bytů v ČR 10% družstevních (viz 3.3).

V první části rekodifikace soukromého práva bylo rozhodnuto o zrušení obchodního zákoníku, který po řadě novelizací vytvořil vedle občanského zákoníku vlastní větve soukromého práva. Důvodem byly nemalé komplikace v některých případech, kdy nebylo jasné jakým zákoníkem (občanským nebo obchodním) se mají právní vztahy řídit. Podstatná část ustanovení ObchZ byla zrušena, avšak část ustanovení byla přenesena do dnes už jediného předpisu soukromého práva, a tím je nový občanský zákoník (viz 3.4.2). Druhou část rekodifikace představuje zákon o obchodních korporacích (viz 3.4.1), který navazuje na NOZ a obsahuje pouze právní úpravu obchodních společností a družstev.

ZOK se oproti původní úpravě v ObchZ podrobněji věnuje specifikaci bytového družstva (viz 3.2.2). Aby nedocházelo ke zneužívání sociálně slabších členů družstva, bylo omezeno zvýšení základního členského (3.5.2). Tímto krokem se předešlo spekulativním jednáním s cílem získat družstevní byt vyloučením člena za nesplnění doplňkové povinnosti člena, a uvolněný družstevní byt odprodat nebo využít v zájmu pouze některých jedinců, nikoliv všech členů. Dále se upravuje převod a přechod družstevního podílu v bytovém družstvu (viz 3.5.2.2), se kterým nově přechází nebo se převádí na nabyvatele také nájem družstevního bytu (viz 3.5.2.8) včetně všech práv a povinností s tím spojených (viz 3.5.2.8.1), tedy i včetně všech dluhů, což původní úprava v ObchZ neobsahovala. Bytovému družstvu tak judikatura svým novým výkladem znemožnila donutit dlužníky k úhradě jejich dluhů a potencionální nabyvatelům družstevního podílu vnutila převzetí všech pohledávek. Vyřešena je i situace, kdy je jeden z manželů členem družstva s právem nájmu, protože je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, vzniká také druhému manželu společné nájemní právo (viz 3.5.2.3). Do zákona byly doplněny i některé otázky existence a fungování samospráv. Například se nová právní úprava podrobněji věnuje výkonu funkce a odměňování členů orgánů družstva (viz 3.5.2.9), ustanovuje jako zásadu princip jeden člen rovná se jeden

hlas (viz 3.5.2.9.1), ovšem pouze pokud stanovy neurčí jinak. Specifickým způsobem se konstruuje právo člena v bytovém družstvu na vypořádací podíl. Bytová družstva si mohou ve svých stanovách upravit způsob vyplacení vypořádacího podílu, ovšem s tím omezením, že člen vždy musí dostat zpět alespoň tolik, kolik do družstva vložil formou členského vkladu (viz 3.5.2.7). Obdobně jako vypořádací podíl se upravuje i právo na podíl z likvidačního zůstatku, který je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Zákon také stanovuje některé speciální důvody, kdy soud může nařídit nucené zrušení bytového družstva (viz 3.5.4).

5.2 Východiska z vlastní práce

Změna legislativy účinná od 1. ledna 2014 si vynutila změnu stanov většiny bytových družstev. Zákon nově vyžaduje řešení mnoha otázek, které v minulosti byly pouze naznačeny nebo zcela chyběly. Dá se říci, že stanovy by měly obsahovat základní rámec všech práv a povinností mezi členem a bytovým družstvem, zejména potom vymezení nájemního vztahu. Čím podrobněji a přesněji jsou tyto věci ve stanovách upraveny, tím lépe jsou chráněna práva členů družstva, což především uvítají i zájemci o koupi družstevního bytu, kteří tak mají vyšší jistotu a přehled o rizicích spojených s nabytím družstevního podílu.

Při rozboru stanov bylo poukázáno na ty náležitosti stanov, které si preciznější úpravu zasloužily, a tím poskytly členům družstva vyšší ochranu jejich práv a povinností. Prvním z nich jsou vymezení právní povahy bytového družstva (viz 4.2.1) a vymezení okruhu osob, které se mohou stát členy (viz 4.2.2). Jedná se o jeden z mála nástrojů, jak lze nepřímo ovlivnit převod či přechod družstevního podílu.

Další důležitou náležitostí je vymezení režimu vkladů členů družstva a jejich vztah ke kapitálu družstva, možnost dalších členských vkladů a jejich splacení nebo případné vrácení členovi družstva (viz 4.2.2.1). Bytová družstva si tak mohou dalšími členskými vklady zajistit finanční zdroje pro případnou modernizaci, rekonstrukci, koupi či výstavbu bytového domu.

Podrobnější úpravu si také vyžádala dispozice s družstevním podílem, konkrétně samotné připuštění spoluvlastnictví družstevního podílu a jeho režim správy (viz 4.2.2.2). Kde nejlepší variantou je vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu, ale pokud se tak bytové družstvo nerozhodne, je vhodné ve stanovách upravit povinnosti spoluvlastníků vůči družstvu. Kromě spoluvlastnictví družstevního podílu je kladen důraz i na podmínky vzniku

práva člena na uzavření nájemní smlouvy¹²⁵, možnost a podmínky podnájmu bytu a způsob nakládání s volnými družstevními byty (viz 4.2.2.2). Bytové družstvo může touto podrobnější úpravou předejít problémům s nájemníky, podnájemníky ale i s nepřizpůsobivými občany, například pokud omezí či vyloučí prodej volných družstevních bytů realitním společností.

Působnost orgánů bytového družstva a pravidla rozhodování jsou dalšími náležitostmi, které si ve stanovách zaslouží podrobnější úpravu, i přestože statutárním orgánům byly rozšířeny povinnosti (viz 4.2.3). Především se jedná se o povinnost člena jednat s péčí řádného hospodáře, která českému právnímu prostředí není cizí, ale nově bylo přidáno i pravidlo podnikatelského úsudku. Toto pravidlo chrání členy orgánu jednající lege artis, pečlivě a s potřebnými znalostmi, bez ohledu na způsobený následek. Ovšem jak z dotazníkového šetření vyplívá (viz 4.3), převážná většina členů bytového družstva se o novou právní úpravu nezajímá a nebyla proškolená. To může vést v tomto případě k domněnce, že stane-li se takový člen, který nemá potřebné znalosti, členem statutárního orgánu, může nabýt dojmu, že je chráněn pravidlem podnikatelského úsudku, a nemusí vždy jednat ve prospěch bytového družstva.

Na družstvo může mít zásadní dopad i zdánlivě nepodstatná věc jako je zřízení webových stránek (viz 4.2.3), dle mého názoru by mělo být zveřejňování pozvánky na jednání ponecháno zcela na členech bytového družstva podle jejich potřeb a zvyklostí.

Existenčně bytová družstva ohrožuje problematické vymáhání dluhů vznikajících při užívání bytů (viz 4.2.4). Příčinami jsou přednostní právo pro ostatní věřitelé (zejména banky) při uspokojování pohledávek v exekučním a insolvenčním řízení, oddlužení dlužníka v úpadku, kdy dochází k redukci pohledávek až na 30%, zrušení zástavního práva k jednotce nebo přechod dluhu při převodu družstevního podílu na nabyvatele. V případě hospodaření bytového družstva došlo ke zbytečnému omezení použití zisku, otázkou zůstává proč, když je bytové družstvo standardní korporací.

Dotazníkové šetření prokázalo, že členové bytového družstva jsou především občané starších 50-ti let, což může vést ke snadnému ovlivňování těchto lidí, např. při hlasování. Znalost nové právní úpravy členové bytového družstva příliš neprokázali, i přestože se všichni členové o změnách dozvěděli, u otázek zaměřených na konkrétní změny v legislativě převládala odpověď nevim. Jako znepokojující shledávám nezájem o právní úpravu bytových družstev u více jak 60% členů.

¹²⁵ Ve stanovách by měl být do značné míry určen obsah nájemní smlouvy, včetně úpravy oprav a údržby, nočního klidu, pořádku v domě, stavební úpravy bytu apod.

5.3 Návrhy de lege ferenda

Uvedenými příklady z praxe (viz 4.2) jsem se snažila názorně ukázat, že současná právní úprava je v některých případech neuspořádaná, komplikovaná a výklad je mnohdy nejednoznačný. Jakým způsobem by mohla být pozměněna právní úprava u jednotlivých případů, která by danou problematiku pomohla vyřešit, nastíním v této kapitole.

Ke snadějšímu schvalování stanov by mohlo přispět omezení požadavku souhlasu všech členů bytového družstva na jinou kvalifikovanou většinu, například dvoutřetinovou jako tomu je u schvalování o zastavení bytového domu s družstevními byty, anebo zcela vypustit požadavek na podrobnější úpravu.

S úhradou pohledávek bytových družstev při nucených prodejkách družstevních podílů a jednotek by mohla pomoci novela Občanského soudního řádu, insolvenčního zákona a exekučního řádu, a to zavedením přednostního práva pro bytová družstva anebo zpřísněním kritérií pro oddlužení, což by znamenalo, že redukce pohledávek v oddlužení by se netýkala pohledávek bytových družstev z bydlení. Novela nového občanského zákoníku by zase mohla pomoci s vymáháním pohledávek znovu zavedením zákonného zástavního práva k jednotce nebo odstranění výkladových nejasností týkající se přechodu dluhů.

V kapitole 4.2.2.2 byla zmíněna i možnost o vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu pouze a jen v určitých předem daných případech. Zákon tuto možnost výslovně nepřipouští a výklad ZOK ohledně této otázky prozatím k dispozici není. I přesto, že je zde riziko, že by takové omezení mohlo být ve stanovách neplatné, se neoficiálně o zavedení této možnosti hovoří. Návrh novely ZOK také navrhuje, aby omezení nebo vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu platilo i při přechodu družstevního podílu (dědění, dražby).

Kromě spoluvlastnictví byly v této kapitole zmíněny i problémy s podnájmy, které lze vyřešit pouze legislativní změnou a o kterou již řadu let usiluje i Svaz českých a moravských bytových družstev Praha. Tento svaz navrhuje například, aby bydlící v družstvech si mohli o svém majetku rozhodovat sami, jako tomu bylo od poloviny devadesátých let minulého století a jak tomu je dodnes např. v Německu, Rakousku, Norsku či Švédsku.

Úpravu legislativy by si zasloužila i výše vypořádacího podílu. Tržní hodnota družstevních podílů je v řadě lokalit nižší než členské vklady a platná právní úprava nerespektuje reálný vývoj hospodaření bytového družstva a vývoj trhu bydlení, což může vést až k platební neschopnosti a bankrotu bytového družstva. S tímto problémem by

bytovým družstvům pomohlo, kdyby si mohly výši vypořádacího podílu ve stanovách upravit tak, aby nemusela výše vypořádacího podílu odpovídat výši splněných členských vkladů.

Odstranit nejpálčivější problémy týkající se bytových družstev se snaží návrhy de lege ferenda a to pomocí novely zákona, na které v současnosti pracuje expertní komise sestavena Ministerstvem spravedlnosti. O představách, jaké by mělo právo do budoucna být a co by jako zákon mělo platit, by se zákonodárci mohli inspirovat našimi sousedy, kde například přednostní právo pro uspokojování pohledávek mají bytová družstva v Rakousku ale i v Německu, kde navíc lze se souhlasem ostatních vlastníků bytů ještě omezit převoditelnost družstevních bytů.

6 Závěr

Bytové družstevnictví u nás sahá až do 19. století a mezi válkami zaznamenalo největší rozvoj. Zlom nastal až roku 1989, kdy bytové družstevnictví provázejí převody bytů do osobního vlastnictví a nová družstevní výstavba téměř nevzniká. V současné době je v České republice něco málo přes 4 miliony obydlených bytů, méně jak 1/5 obydlených domů jsou ve vlastnictví bytových družstev, ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek je to dvakrát tolik (viz 3.3).

Dnem 1. ledna 2014 nabyly účinnosti dva nové kodexy, zákon o obchodních korporacích a nový občanský zákoník. Jedná se o významné změny právních předpisů, kde základem soukromého práva se stal nový občanský zákoník (viz 3.4.2), do kterého byla přenesena většina ustanovení z ObchZ a právní úprava obchodních společností a družstev je nově obsažena v zákoně o obchodních korporacích (viz 3.4.1). Za výraznou změnu z hlediska obecných právních forem právnických osob lze označit skutečnost, že bytové družstvo je nyní obchodní korporací a nově se výrazně člení obecná úprava bytového družstva (podstatně se upravují právní poměry a odchylky od obecné úpravy družstev pro bytová družstva).

Bytové družstva upravují § 727 až § 757 ZOK. Situace, které nejsou obsaženy v této části ZOK, pak družstva najdou v části věnované obecně družstvům a problematiku nájmu řeší NOZ.

Bytové družstvo je obecně definováno jako společenství neuzavřeného počtu osob založeného za účelem zajišťování bytových potřeb členů, přičemž může spolu s tím spravovat domy a byty a nebytové prostory ve vlastnictví jiných osob nebo může za podmínek uvedených zákonem provozovat i jinou doplňkovou či vedlejší činnost (viz 3.2.2). S vymezením pojmu bytového družstva a dovolených činností souvisí také určitá omezení v hospodaření s majetkem (viz 3.5.3), převodu, přechodu a rozdělení družstevního podílu (viz 3.5.2.2), v úpravě vypořádacího podílu (viz 3.5.2.7) a některá další. Z hlediska majetkového postavení bytového družstva se s příchodem nové právní úpravy věcně nic nemění. Bytové družstvo je nadále majetkově samostatné, členové neručí za závazky družstva a umožňuje zavést podle stanov uhrazovací povinnost členů (viz 3.5.3).

Zákon o obchodních korporacích snižuje limit počtu členů pro založení družstva (viz 3.2.1), zavádí povinnost družstvu zřídit si ve svém sídle informační desku (viz 3.5.2.10) a založit si webové stránky. ZOK vyžaduje informování členů družstva o výsledcích jednání a

všech přijatých usnesení dílčích členských schůzí cestou oznámení vyvěšeného na informační desce a uveřejnění pozvánky na členskou schůzi na webových stránkách družstva (viz 3.5.2.9.1). Je také upraven výčet základních práv a povinností člena družstva, mezi které patří zejména právo účastnit se řízení družstva, povinnost dodržovat stanovy a podrobit se rozhodnutím orgánů družstva (viz 3.5.2.5), dále pak povinnost uhrazovací, povinnost oznámit družstvu změny údajů evidovaných v seznamu členů (viz 3.5.2.4) nebo povinnost oznámit změny v počtu osob v pronajatém bytě či uzavření manželství (viz 3.5.2.8.1). Orgány bytového družstva jsou totožné s těmi, které známe z předešlé právní úpravy. Co přinesl ZOK je podrobnější úprava funkčního období členů a bylo zásadně pozměněno odměňování členů orgánů družstva (viz 3.5.2.9).

Nejzásadnější povinností družstev bylo podstatným způsobem změnit své stanovy. Ačkoliv se zprvu zdálo, že tato změna může pomoci bytovým družstvům zjednodušit jejich fungování, naopak jejich situaci ještě zkomplikovala. Podle ZOK se schválením změny stanov muselo souhlasit 100% členů, což ve větších bytových družstvech bylo mnohdy nemožné (viz 4.1). Další komplikace bytovým družstvům způsobilo stanovení výše vypořádacího podílu (viz 4.2.4) nebo zpřístupnění informační desky všem členům bytového družstva (viz 4.2.3). Naopak velkým přínosem pro bytová družstva je možnost upravit si ve stanovách práva a povinnosti členů bytového družstva nebo omezit či vyloučit spoluvlastnictví družstevního podílu (viz 4.2.2.2). Špatná vymahatelnost pohledávek nebo problematika s nájemníky a nepřizpůsobivými občany jsou problémy, které dále přetrvávají a na svou změnu právní úpravy stále čekají (viz 5.3).

Dotazníkové šetření prokázalo značný nezájem členů družstva o novou právní úpravu, ačkoliv více jak polovině zkomplikovaly změny v legislativě jejich situaci. Převážné části členů bytového družstva jsou známy pouze ty změny, se kterými mají osobní zkušenosti, ať už to je změna stanov, úprava družstevního podílu nebo povinnost informovat o pobytu dalších osob v pronajatém bytě bytové družstvo. U otázek zaměřujících se na změny spojené s fungováním celého bytového družstva byly nejčastější odpovědi nevíím nebo nezajímám se. Tento nezájem či neznalost může vést u bytového družstva, které má převážně členy starších 60-ti let, ke snadnému manipulování s těmito členy při hlasování ustanovení. Schválená ustanovení tak mohou být v zájmu pouze některých členů, nikoliv celého bytového družstva (viz 4.3).

V současné době se intenzivně pracuje na návrhu novely ZOK a NOZ, které by pomohly odstranit ty nejpalčivější problémy a zajistit tak bytovým družstvům výhodnější podmínky, které by ještě více usnadnily jejich fungování.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Literární zdroje

- BĚHOUNEK, Pavel. Rekodifikace soukromého práva od 1. 1. 2014. *Daně a právo v praxi*. Praha: ASPI, 2013, roč. 2013, č. 6.
- BĚHOUNEK, Pavel. Rekodifikace soukromého práva od 1. 1. 2014. *Daně a právo v praxi*. Praha: ASPI, 2013, roč. 2013, č. 9.
- BĚHOUNEK, Pavel. Novinky pro obchodní společnosti od 1. 1. 2014. *Účetnictví v praxi: Měsíčník plný informací pro účetní a daňovou praxi*. Praha: Adore, 2014, roč. 2014, č. 4.
- BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 991 s. ISBN 978-807-3804-510.
- 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.
- ČÁP, Zdeněk. Družstvo v zákoně o obchodních korporacích. *REKODIFIKACE & PRAXE*. 2013, roč. 2013, č. 10.
- ČÁP, Zdeněk. Jakou formou dojde k přeměně individuálního členství jednoho z manželů na společné členství manželů v bytovém družstvu?. *Rekodifikace a praxe*. 2014, roč. 2014, č. 9.
- DOKOUPILOVÁ, Vladislava. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech: Úvod. *Daně a právo v praxi*. 2014, roč. 2014, č. 2.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277.
- ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
- JANUŠ, Jan. *Na změnu stanov už zbývá jen pár týdnů*. Ekonom. 2014, číslo 22, s.38 – 48.
- 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.
- 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.
- SVEJKOVSKÝ, Jaroslav. *Právnícké osoby v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 118-418]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xvii, 522 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-445-2.
- 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.
- ŠTRAUS, Jaroslav. *Bytová družstva a zákon o obchodních korporacích*. Právní rozhledy. 2012, číslo 12, s. 446

TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2006, 276 s. ISBN 80-247-0480-3.

Vládní nařízení č. 366/2013 Sb., o bytovém spoluvlastnictví

Předpis č. 304/2013 Sb. - Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů

7.2 Internetové zdroje

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady [online]. 2015 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr

Důvodová zpráva k ZOK. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf> [cit. 2015-11-29]

HORÁKOVÁ, Kateřina. ZKUŠENOSTI S PRÁVNÍ ÚPRAVOU V BYTOVÝCH KORPORACÍCH (SVJ A BD). *Průzkum SČMBD týkající se DLUHŮ v r. 2014*. Sdružení nájemníků ČR [online]. legislativně-právní oddělení SČMBD: SČMBD – Svaz českých a moravských bytových družstev, 2015 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: <http://son.cz/download.php>

KOLIHA, Michael. Bytová družstva ve světle zákona o obchodních korporacích. EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo [online]. Praha, 2014 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/bytova-druzstva-ve-svetle-zakona-o-obchodnich-korporacich-94263.html%3E>

KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. Praha: CODEX, 2013 [cit. 2015-03-03]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>

PHILIPPI, Tomáš. Družstevní bydlení. Jak na bydlení [online]. Brno [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: http://jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html

PETICE dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním. Dostupné online na <http://www.scmbd.cz/petice-z-janova-druzstevnici-a-vlastnici-bytu-vyzyvaji> [cit. 2015-11-29]

PRCHAL, Petr. Co je to družstvo. Svaz českých a moravských výrobních družstev [online]. Praha, 2014 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: <http://www.scmvd.cz/scmvd/druzstevni-podnikani/45-co-je-druzstvo>

8. Přílohy

8.1. Příloha č. 1

Příloha č. 1 – Notářský zápis

JUDr. Ivan Ertelt,
notář v Praze

Strana první
N 271/2014
NZ 239/2014

Stejnopis

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne dvacátého třetího května roku dva tisíce čtrnáct (23.5.2014) mnou, JUDr. Ivanem Erteltem, notářem se sídlem v Praze, v kanceláři v Praze 9, -----
Na Rozcestí 6. -----

Dne 21.5.2014 (dvacátého prvního května roku dva tisíce čtrnáct) jsem se na žádost PhDr. Otakara Brože, předsedy představenstva družstva Bytové družstvo Boloňská 304 dostavil na místo samé, tj. do Klubu Varta, Boloňská 310, Praha 10, kde jsem byl požádán o sepsání notářského zápisu o -----

ROZHODNUTÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

družstva **Bytové družstvo Boloňská 304** se sídlem Praha 15, Boloňská 304, PŠČ 109 00, IČ 257 57 822, konané dne 21.5.2014 (dvacátého prvního května roku dva tisíce čtrnáct) v Klubu Varta, Boloňská 310, Praha 10. Existence družstva byla ověřena z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 4530, o němž předseda představenstva družstva PhDr. Otakar Brož prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku (výpis z obchodního rejstříku tvoří nedílnou součást tohoto notářského zápisu jako příloha č. 1). -----

Přítomní členové družstva, uvedení na seznamu účastníků, prohlásili, že jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém se sepisuje tento notářský zápis. -----

Členové družstva byli pozváni na členskou schůzi na základě pozvánky představenstva družstva ze dne 30.4.2014. Na programu jednání je, mimo jiné, rozhodnutí o změně stanov družstva (pozávanka se stává nedílnou součástí tohoto notářského zápisu jako příloha č. 2). -----

Působnost členské schůze k rozhodnutí o změně stanov vyplývá z § 656, písmene a), zákona o obchodních korporacích. -----

Bylo konstatováno, že byly předloženy stanovy družstva z 14.6.2011, které dle prohlášení předsedy představenstva družstva obsahují aktuální znění. -----

8.2. Příloha č. 2

Příloha č. 2 – Seznam účastníků členské schůze

Seznam účastníků členské schůze "Bytového družstva Boloňská 304"
konané dne 21. 5. 2014

	Č. bytu	Příjmení	Jméno	Počet hlasů	Podpis
1	1	Černá	Sárka	1	<i>[Podpis]</i>
2	2	Zdeňková	Zuzana	1	<i>[Podpis]</i>
3	3	Pauer	Jiří	1	<i>[Podpis]</i>
4	4	Šimonová	Karel Jaroslava	1	
5	5	Zvolánek Hulová	Oto Blanka	1	<i>[Podpis]</i>
6	6	Tobmanová	Daniela	1	
7	7	Raušer Raušerová	František Helena	1	<i>[Podpis]</i>
8	8	Kochánková	Anna	1	<i>[Podpis]</i>
9	9	Nohová	Vladana	1	
10	10	Bendová	Marie	1	<i>[Podpis]</i>
11	11	Noha Nohová	Jiří Božena	1	<i>[Podpis]</i>
12	12	Koňáková	Tatjana	1	<i>[Podpis]</i>
13	13	Vendrová	Jitka	1	<i>[Podpis]</i>
14	14	Bernstein Bernsteinová	Maxim Alena	1	<i>[Podpis]</i>
15	15	Kouřovská	Hana	1	<i>[Podpis]</i>
16	16	Včeličková	Tamara	1	<i>[Podpis]</i>
17	17	Pěník	Oldřich	1	
18	18	Herza	Jan	1	<i>[Podpis]</i>
19	19	Trenda Trendová	Pavel Pavla	1	<i>[Podpis]</i>
20	20	Řehák Řeháková	Břetislav Alena	1	<i>[Podpis]</i>
21	21	Ulč Ulčová	Jiří Jaroslava	1	
22	22	Sakař Sakařová	Jan Irena	1	
23	23	Macejchová	Melania	1	<i>[Podpis]</i>
24	24	Šmídová	Marie	1	<i>[Podpis]</i>
25	25	Kostinová	Hana	1	<i>[Podpis]</i>
26	26	Lubas Lubasová	Josef Jana	1	<i>[Podpis]</i>
27	27	Kupková	Zuzana	1	<i>[Podpis]</i>
28	28	Charvátová	Anděla	1	<i>[Podpis]</i>
29	29	Zajíček Zajíčková	František Libuše	1	<i>[Podpis]</i>
30	30	Kuželka	František	1	
31	31	Sekerová	Eva	1	
32	32	Voříšková	Tereza	1	

Znam účastníků členské schůze "Bytového družstva Boloňská 304"
 konané dne 21. 5. 2014


C. bytu	Příjmení	Jméno	Počet hlasů	Podpis
33	Horčic	Pavel	1	Horčic P.
34	Tesař	Zdeněk	1	
35	Juřica	Petr	1	Juřica
36	Bárta Bártová	Petr Anna	1	Bárta
37	Palová	Dagmar	1	Palová
38	Peccová	Radka	1	
39	Stárek Stárková	Václav Viera	1	Stárek
40	Maleček Malečková	Pavel Simona	1	Maleček
41	Stampach Stampachová	Luďka Martina	1	Stampach
42	Brož Brožová	Otakar Eva	1	Brož
43	Ottová	Alena	1	
44	Štastný	Jaroslav ml.	1	Štastný
45	Štastná Hlaváček	Jaroslav Jana	1	Štastná
46	Hlaváčková	Pavel Olga	1	Hlaváčková
47	Stružková	Karin	1	
48	Ederová	Olga	1	
49	Kratochvíl Kratochvílová	Ivan Dana	1	Kratochvíl
50	Techl	Václav	1	Techl
51	Novotný Novotná	Pavel Dáša	1	Novotný
52	Lázňovská	Jana	1	
53	Dušek Dušková	Petr Eugenie	1	Dušek
54	Maršík	Stanislav	1	
55	Dušek	Viktor	1	
56	Šipler Šiplerová	Zdeněk Jiřina	1	Šipler
57	Zloch Zlochová	Milan Eva	1	Zloch
58	Kynclová	Sandra	1	Kynclová
59	Konopka Konopková	Tomáš Pavla	1	Konopka
60	Potěšil Potěšilová	Vratislav Eva	1	Potěšil
61	Weiser	Aleš	1	
62	Pondělíčková	Dana	1	
63	Štíbral Štíbralová	Petr Alice	1	Štíbral
64	Bubeník	Ladislav	1	

Znam
hane
C.
bytu

65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81

8.3 Příloha č. 3

Příloha č. 3 – Pozvánka na členskou schůzi družstva



1204

Pozvánka na členskou schůzi

Bytového družstva Boloňská 304

Datum a místo konání: **středa 21.5. 2014 v 19:00 hodin v sále Klubu Varta, Boloňská 310 (za tenisovými kurty)**

Program:

1. Zahájení, schválení programu členské schůze
2. Volba pracovních komisí (mandátová, návrhová)
3. Projednání návrhu na úpravu stanov BD
4. Zpráva o činnosti představenstva BD
5. Zpráva o výsledku hospodaření bytového družstva za rok 2013 a návrh rozpočtu na rok 2014
6. Zpráva o činnosti kontrolní komise BD
7. Diskuse
8. Zpráva mandátové komise
9. Návrh usnesení
10. Závěr

Vyzýváme všechny členy družstva, aby se této schůzi osobně zúčastnili nebo včas udělili plnou moc k účasti a hlasování jiné pověřené osobě.

Tato členská schůze se svolává dle Zákona o obchodních korporacích. Bytové družstvo a jeho Stanovy se podřizují Zákonu o obchodních korporacích jako celku a veškerá rozhodnutí budou činěna dle tohoto právního předpisu.

30. dubna 2014

Bytové družstvo Boloňská 304	Představenstvo bytového družstva Boloňská 304
---------------------------------	--

Byloňská 304, Praha 16
IČO: 25757822

8.4 Příloha č. 4

Příloha č. 4 – Plná moc

PLNÁ MOC

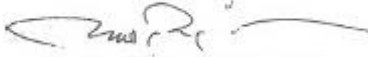
na jednání členské schůze Bytového družstva Boloňská 304, v Praze
konané dne 21. května 2014

Já, níže podepsaný zmocnitel Michal Brož, nar. [REDAKCE] trvale bytem Boloňská 304, Praha 10, 109 00, zmocňuji Otakara Brože, nar. [REDAKCE], trvale bytem Boloňská 304, Praha 10, 109 00,


k zastupování

- na jednání členské schůze Bytového družstva Boloňská 304, v Praze konané dne 21. května 2014 v 19 hodin.
- zmocněnec je oprávněn k zastupování ve všech věcech projednávaných na této členské schůzi Bytového družstva Boloňská 304,
- zmocněnec na jednání členské schůze jedná a hlasuje jménem zmocnitele.

V Praze dne 21. května 2014


.....
zmocnitel

Přijímám plnou moc:


.....
Zmocněnec

8.5 Příloha č. 5

Příloha č. 5 - Stanovy bytového družstva Boloňská 304

Stanovy bytového družstva

ČÁST PRVNÍ

Čl. 1 Založení družstva

1. Bytové družstvo Boloňská 304 (dále jen družstvo) je společenství neuzavřeného počtu osob založené dne 27. 4. 1999 za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Bytové družstvo je obchodní korporací, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Čl. 2 Obchodní firma a sídlo

Obchodní firma: Bytové družstvo Boloňská 304
Sídlo: Praha 15, Boloňská ul. čp. 304, PSČ 109 00
IČ: 257 57 822

Čl. 3 Předmět podnikání (činnosti)

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových prostor a společných prostor. Dále je předmětem činnosti zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva (a ve spoluvlastnictví družstva a jeho členů).
2. Tím se rozumí zejména:
 - poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových a společných prostor
 - uzavírání nájemních smluv
 - zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemku
 - zabezpečování hospodaření a správy budovy, zejména po stránce právní, finanční a účetní
 - zabezpečování provozu budovy, provádění kontrol a revizí technického stavu budovy a jejích zařízení.

Čl. 4 Základní kapitál

1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhmem všech členských vkladů, k jejichž splácení se zavázali členové družstva.
2. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. Splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu (vstupnímu vkladu, dalšímu členskému vkladu) je podmínkou pro vznik členství.
3. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem.
4. Členská schůze může rozhodnout, že se základní členský vklad poměrně zvýší všem členům z vlastních zdrojů družstva, pokud účetní závěrka, na základě níž členská schůze rozhoduje, je ověřena auditorem s výrokem bez výhrad. Ke zvýšení nelze použít rezervní fond, pokud se podle jiného právního předpisu zřizuje, jiné fondy, které jsou vytvořeny k jiným účelům, než ke zvýšení základního členského vkladu, ani vlastní zdroje, které jsou účelově vázány a jejichž účel není družstvo oprávněno měnit. Zvýšení základního kapitálu nesmí být vyšší, než kolik činí rozdíl mezi vlastním kapitálem a součtem dosavadního základního kapitálu a jiných vlastních zdrojů, které jsou účelově vázány a jejichž účel není družstvo oprávněno měnit.
5. Členská schůze může rozhodnout o snížení základního členského vkladu. Představenstvo zveřejní toto rozhodnutí o snížení členského vkladu a jeho výši do 15 dnů ode dne jeho přijetí dvakrát po sobě s časovým odstupem 30 dnů. Představenstvo zároveň se zveřejněním písemně vyzve všechny známé věřitele družstva, jejichž pohledávky vůči družstvu vznikly před přijetím usnesením členské schůze o snížení členského vkladu, aby přihlásili své pohledávky vůči družstvu, ve lhůtě do 90 dnů po zveřejnění posledního oznámení, ledaže jde o snížení základního členského vkladu za účelem úhrady ztráty.
6. Družstvo poskytne věřiteli, který včas přihlásí svou pohledávku vůči družstvu, přiměřené zajištění této pohledávky nebo ji uspokojí, ledaže se s věřitelem dohodne jinak. Uzavření dohody družstvo doloží při podání návrhu na zápis snížení základního členského vkladu do obchodního rejstříku.
7. Povinnost poskytnout přiměřené zajištění této pohledávky nebo ji uspokojit, neplatí, nezhorší-li se snížením základního členského vkladu dobytost pohledávek za družstvem. Má-li věřitel za to, že se zhoršila dobytost jeho pohledávek, a družstvo to popírá, rozhodne soud o přiměřeném zajištění.
8. Dohodne-li se družstvo se všemi věřiteli na zajištění nebo uspokojení jejich pohledávek, není třeba dodržet lhůtu 90 dní po zveřejnění posledního oznámení o snížení základního členského vkladu a jeho výši pro přihlášení pohledávek věřitelů vůči družstvu; dohodu družstvo doloží při podání návrhu na zápis snížení základního členského vkladu do obchodního rejstříku. V případě, že se družstvo a věřitel na způsobu zajištění jeho pohledávky nedohodnou, rozhodne o přiměřeném zajištění soud s ohledem na druh a výši pohledávky. Rozhodnutí soudu družstvo doloží rejstříkovému soudu při podání návrhu na zápis snížení základního členského vkladu do obchodního rejstříku.

ČÁST DRUHÁ Členství v družstvu

Čl. 5 Vznik členství

Členem družstva mohou být pouze fyzické osoby. Členství vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami:

- při založení družstva dnem vzniku družstva
- přijetím za člena na základě písemné přihlášky
- převodem nebo přechodem družstevního podílu
- jiným způsobem stanoveným zákonem

Čl. 6 Přijetí za člena a členská schůze

1. Členem družstva může být zletilý občan státu Evropské unie nebo občan s podmínkou trvalého pobytu na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění.
2. Za člena družstva nemusí být přijat občan, jemuž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením.
3. Podmínkou vzniku členství v družstvu je :
 - písemná přihláška doručená družstvu
 - úhrada základního členského vkladu v plné výši
 - úhrada zápisného
 - převzetí povinnosti nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu v rozsahu, který určilo představenstvo svým rozhodnutím a sdělilo zájemci o členství po podání přihlášky rozsah a podmínky povinnosti k převzetí nebo splnění vkladové povinnosti budou určeny písemnou smlouvou uzavřenou mezi zájemcem o členství a družstvem, smlouva musí upravovat i podmínky pro vrácení dalšího členského vkladu.
4. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Rozhodnutí se doručuje doporučeným dopisem.
5. Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a další členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, do 30ti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

Čl. 7 Přechod a převod členství

1. Družstevní podíl představuje účast člena družstva v družstvu a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.
2. Družstevní podíl může člen převést na jinou osobu. Převod podílu nepodléhá souhlasu družstva. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu dochází k převodu nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených.

3. Společně s převodem družstevního podílu přecházejí všechny dluhy převodce vůči bytovému družstvu a dluhy bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s nájmem družstevního bytu převodcem.

4. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, pokud smlouva neurčí účinky později. Totožnost osob podepsaných na smlouvě o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřena.

5. Na dědice družstevního podílu přechází i nájem družstevního bytu. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.

Čl. 8

Seznam členů družstva

1. Bytové družstvo je povinno vést seznam členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jinou členem určenou adresu pro doručování
 - b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
5. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

Čl. 9

Společné členství manželů

1. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, to se netýká společného jmění manželů. Je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů, pak manželům vzniká společné členství manželů v družstvu.
2. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů, nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Čl. 10
Splynutí a přeměna členství

1. Získá-li člen družstva v témže družstvu další členství, splyne toto členství s členstvím původním.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo nebytových prostorů. Původní člen rozdělovaného družstevního podílu ručí za dluhy, které s družstevním podílem vznikly.

Čl. 11
Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva
- b) vystoupením člena
- c) vyloučením člena
- d) převodem družstevního podílu
- e) přechodem družstevního podílu
- f) smrtí člena družstva
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
- i) doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.

Čl. 12
Dohoda

Dohoda o skončení členství se uzavírá v písemné formě, členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá bytové družstvo členovi.

Čl. 13
Vystoupení

Člen může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí dva měsíce. Její běh začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva. Uplynutím výpovědní lhůty zaniká členství v družstvu a nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Čl. 14 Vyloučení

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro členství. Člena, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit tehdy, pokud:

- a) porušuje hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

2. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno doručit členovi písemnou výstrahu. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo družstva. Ve výstraze je uveden důvod jejího udělení a upozornění člena na možnost jeho vyloučení z družstva s výzvou členovi, aby přestal s porušováním členských povinností a odstranil následky porušení členských povinností. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů. Družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

3. O vyloučení nelze rozhodnout po uplynutí lhůty šesti měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, ani po uplynutí lhůty jednoho roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení, který nesmí být dodatečně měněn.

4. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotovuje písemně, musí obsahovat důvod vyloučení a poučení o možnosti podat proti rozhodnutí představenstva o vyloučení odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.

5. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě tři měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k příslušnému soudu, že rozhodnutí členské schůze o vyloučení je neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

6. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

7. Členství vylučované osoby zanikne okamžikem uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

8. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba vyslovit písemně souhlas. Pokud neudělí vyloučený člen souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.

9. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 15

1. Pokud byl zrušen konkurz na majetek člena družstva, jeho členství v družstvu se obnovuje; to neplatí, pokud byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek člena jako dlužníka je zcela nepostačující.

2. Jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu, členství v družstvu se obnovuje.

Čl. 16

Úmrtí člena

Smrtí člena členství zaniká, nedojde-li k přechodu členství podle čl. 7 stanov.

Čl. 17

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo maným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání.

Čl. 18

Zánik členství při likvidaci družstva

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

Čl. 19

Členská práva

Člen družstva má právo zejména :

1. účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce (člen družstva nebo třetí osoba) jednání a rozhodování v orgánech družstva (členská schůze), která se ho týkají, s výjimkou schůzí představenstva a kontrolní komise, pokud není na tato jednání přizván,
2. volit a být volen do orgánů družstva,
3. účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
4. předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,

5. na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu či nebytovému prostoru na jehož pořízení nebo financování se podílí svým členským vkladem,
6. na roční vyúčtování zálohových plateb za plnění poskytovaná s užíváním bytu či nebytového prostoru,
7. na zápis z členské schůze.

Čl. 20 Členské povinnosti

Člen družstva má zejména tyto povinnosti:

1. chovat se čestně a zachovávat vnitřní řád družstva,
2. dodržovat stanovy družstva a chránit majetek a dobrou pověst družstva,
3. dodržovat rozhodnutí orgánů družstva,
4. dodržovat další vnitřní předpisy družstva, schválené příslušnými orgány družstva,
5. hradit příspěvky na činnost družstva ve výši schválené představenstvem,
6. oznamovat družstvu neprodleně změny podstatné pro vedení seznamu členů,
7. plnit všechny povinnosti ze smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu a případné smlouvy o nájmu družstevního bytu,
8. oznamovat neprodleně družstvu změny v počtu osob užívající družstevní byt,
9. podílet se na úhradě ztráty družstva do výše trojnásobku základního členského vkladu.

Čl. 21 Majetková účast člena

1. Člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem ve výši Kč 1000,--. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná.
2. Člen se může na základním kapitálu družstva podílet jedním nebo více dalšími členskými vklady za podmínek stanovených těmito stanovami.
3. Členský vklad je tvořen součtem základního vkladu a všech dalších členských vkladů.
4. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet. To neplatí, došlo-li ke snížení základního členského vkladu podle příslušných ustanovení zákona OK.

Čl. 22 Majetkové vypořádání

1. Vypořádací podíl člena družstva se vypočte a vyplatí v penězích po uplynutí tří měsíců po vyklizení a předání družstevního bytu, způsobem stanoveným v zákoně.

2. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

3. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tři měsíců až ode dne mamého uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

ČÁST TŘETÍ

Čl. 23

Nájem družstevního bytu a nebytového prostoru

1. Družstevním bytem a nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy v souladu s čl. 19, bod 5 těchto stanov.
3. Nájemní smlouva musí být uzavřena v písemné formě a obsahovat popis předmětu nájmu, výši úhrady za užívání bytu a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (zálohy na služby). V případě změny výše úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo změny nájemného je družstvo povinno vhodným způsobem před účinností těchto změn informovat členy.

Čl. 24

Práva a povinnosti z nájmu bytu nebo nebytového prostoru

1. Kromě práva užívat byt nebo nebytový prostor má nájemce, a na základě jeho práva i osoby s ním žijící ve společné domácnosti, právo užívat společné prostory a zařízení domu k účelu, ke kterému jsou určeny, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
2. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům bezproblémový výkon svých práv.
3. Člen družstva má právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu tak, aby nájemné pokrývalo účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravu, modernizaci a případnou rekonstrukci domu a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů a nebytových prostor.
4. Mezi náklady uvedené v odst. 3 patří všechny případné náklady družstva jako vlastníka bytu, ke kterým je jako vlastník povinný, včetně případných plateb správci domu a další platby ve formě poplatků, příspěvků či v jiné odpovídající formě pokrývající náklady družstva spojené se správou družstevních bytů.
5. Mezi náklady uvedené v odst. 3 patří také případné náklady na úhradu investičních úvěrů sjednaných na rekonstrukci domu včetně úroků, poplatků, nákladů, smluvních pokut a všeho příslušenství.
6. O všech konkrétních položkách nájemného družstevního bytu, tedy o konkrétních nákladech a jejich konečné výši, o termínech splatnosti, o rozsahu služeb spojených

s nájmem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, výši záloh na ně i o vyúčtování těchto služeb, pravidlech jejich rozúčtování i o termínech jejich splatnosti, rozhoduje představenstvo družstva podle zásad určených členskou schůzí.

7. Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá nebo pro nájemce závazná pro chování v bytě i v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku, obvyklého podle místních poměrů. Plnění výše uvedených povinností je nájemce povinen zajistit i u členů své domácnosti. Porušení těchto povinností je hrubým porušením povinností nájemce a důvodem pro vyloučení nájemce z družstva.

8. Družstvo po svých nájemcích požaduje a ti jsou povinni zajistit, aby v družstevních bytech žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všichni mohli v bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Porušení těchto povinností je hrubým porušením povinností nájemce a důvodem pro vyloučení nájemce z družstva.

9. Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu zaniká zánikem členství v družstvu.

Čl. 25 Údržba a opravy

1. Nájemce družstevního bytu je povinen provádět a hradit drobné opravy a běžnou údržbu bytu v rozsahu stanoveném představenstvem podle zásad schválených členskou schůzí.

2. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil na společných částech domu, ať sám nebo osoby s ním žijící ve společné domácnosti. Pokud tak neučiní, má bytové družstvo oprávnění tyto závady a poškození odstranit samo a požadovat od nájemce náhradu. Nájemce má právo v bytě chovat zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu bytu i společných prostor, které užívá, jakož i všech zařízení, která jsou součástí bytu a jeho vybavení. Pokud se nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nepostará o provedení drobných oprav a běžnou údržbu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, je družstvo oprávněno učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad a požadovat od něj náhradu. Družstvo je oprávněno provést kontrolu stavu bytu po předchozím upozornění nájemce. Termín a účel prohlídky musí být nájemci sdělen nejméně pět dní předem. O provedené prohlídce musí být pořízen zápis, který podepisuje družstvo a nájemce bytu. Stavební úpravy v bytě může nájemce provádět pouze se souhlasem družstva.

4. Pokud nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti, delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně nutné, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení povinností nájemce závažným způsobem.

Čl. 26
Stavební úpravy v bytě

1. Při stavebních úpravách v bytě je nájemce povinen respektovat příslušné právní předpisy.
2. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.
3. Nájemce je povinen zajistit odstranění závad nebo poškození domu, které způsobil nájemce nebo dodavatel stavebních úprav v bytě.

Čl. 27
Podnájem bytu a nebytového prostoru

Družstevní byt nebo nebytový prostor nebo jeho část lze přenechat jinému do podnájmu na dobu určitou, určenou ve smlouvě o podnájmu, a to jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Podnájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující užívání bytu, dodržovat stanovy, domovní řád i další obecně závazné i další vnitrodružstevní právní předpisy.

ČÁST ČTVRTÁ

Čl. 28
Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise.

Čl. 29
Působnost orgánů družstva

1. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen v záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů.
3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

Čl. 30
Funkční období představenstva a kontrolní komise

1. Funkční období členů orgánů (starších 18ti let) činí pět let.
2. Členové orgánů družstva mohou být voleni opakovaně.

Čl. 31
Podmínky členství v představenstvu a kontrolní komisi

1. Počet členů představenstva je pět a dva náhradníci.
2. Počet členů kontrolní komise je tři a dva náhradníci.

Čl. 32
Odstoupení a odvolání

1. Člena voleného orgánu (představenstva a kontrolní komise) může před uplynutím funkčního období odvolat členská schůze, ta je povinna zvolit nového člena orgánu, pokud nebyl už zvolen náhradník, který na uvolněné místo nastoupí.
2. Člen orgánu družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit toto orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán jeho odstoupení projednal, nebo měl projednat na nejbližším zasedání poté, co se o odstoupení z funkce dozvěděl, nejdéle však po uplynutí 3 měsíců.
3. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují na místo odvolaného či odstoupivšího člena dnem účinnosti odvolání či odstoupení, podle zvoleného pořadí. Toto platí i při zániku členství v orgánu smrtí.

Čl. 33
Způsob jednání v orgánech

1. Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
2. Ve všech orgánech družstva uvedených v čl. 28 těchto stanov se o všech otázkách hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednací orgán usnést na hlasování tajném.
3. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
4. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením.

Čl. 34
Zápis z jednání

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - datum a místo konání schůze,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

2. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina účastníků jednání s jejich podpisy, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. Každý člen družstva má právo si vyžádat zápis z jednání tohoto orgánu a jeho přílohy k nahlédnutí.

Čl. 35 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Členská schůze je svolávána představenstvem tehdy, je-li to v důležitém zájmu družstva, nejméně však jednou za každé účetní období (1x za rok).
2. Členská schůze, na které se má projednávat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
3. Svolavatel je povinen uveřejnit nejméně (15) patnáct dnů přede dnem konání členské schůze pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva <http://bdb304.cz> a vyvěsiti na informační tabuli v domě. Současně pozvánku zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
4. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu poté, kdy zjistí, že:
 - a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu, nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
5. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise, nebo pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
6. Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
7. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo nejméně deseti procent členů družstva představenstvem tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána kontrolní komisí, likvidátorem nebo jedním nebo více členy družstva. Pokud tak tyto osoby nebo kontrolní komise neučiní do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené učinit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

Čl. 36

1. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor, případně osoby, o nichž tak stanoví obecně závazný právní předpis.
2. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení

na jedné nebo více členských schůzích a v jakém rozsahu, nemusí být úředně ověřena. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

Čl. 37 Pozvánka na členskou schůzi

1. Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a dobu 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.
2. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze také návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
3. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi a o změně programu nechá hlasovat. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána proto, že na členské schůzi jsou přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí se zařazením záležitosti na program jednání členské schůze a s jejím projednáním touto členskou schůzí.

Čl. 38 Usnášení schopnost členské schůze

1. Členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, pokud obecně závazný právní předpis nevyžaduje účast členů majících vyšší počet hlasů.
2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
3. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.
4. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepňhlíží k přítomnosti a k hlasům členů, kteří své hlasovací právo nemohou vykonávat proto, že:
 - a) jsou v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
 - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
 - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu,

- e) jedná se o osoby, které jednají ve shodě s členem, který nemůže vykonávat hlasovací právo,
- f) stanoví-li to obecně závazný právní předpis.

5. Pokud však má být přijato usnesení členské schůze o:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
- b) uhrazovací povinnosti,
- c) zrušení družstva s likvidací,
- d) přeměně družstva,
- e) vydání dluhopisů,

je schopna se členská schůze usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

6. Pokud není členská schůze, svolána na žádost kontrolní komise nebo alespoň deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, usnášení schopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo členové družstva výše uvedení vzali svoji žádost zpět.

7. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.

8. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno deset procent členů družstva, nejméně však tři členové družstva.

9. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví s tím souhlas všichni členové družstva.

10. Na členské schůzi mají právo hlasovat jen členové družstva a jejich zákonní zástupci s řádnou plnou mocí.

Čl. 39

Postavení a působnost členské schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva a do její působnosti náleží:

- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov,
- c) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
- e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
- f) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,

- i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,

- k) rozhodovat o použití rezervního fondu a dalších fondů pokud je družstvo zřizuje,
- l) rozhodovat o vydání dluhopisů,
- m) rozhodovat o přeměně družstva,
- n) schvalovat smlouvu o tichém společenství a její změnu nebo zrušení,
- o) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení,
- p) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- q) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- r) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
- s) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše nájemného.

2. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani obecně závazné právní předpisy nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené obecně závazným právním předpisem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.

3. Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

4. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu družstvu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

5. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou (notářským zápisem), pokud se jedná:

- a) o změnu stanov,
- b) o zrušení družstva s likvidací,
- c) o přeměnu družstva.

Čl. 40

Neplatnost usnesení členské schůze

1. Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze družstva pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami.

2. Pokud nebylo právo na dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.

3. Neplatnosti rozhodnutí jiných orgánů družstva se mohou člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor dovolávat pouze tehdy, byla-li tato

rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze. Předchozí ustanovení o neplatnosti členské schůze se použijí přiměřeně.

4. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

Čl. 41

Volené orgány družstva - představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva a veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.

2. Představenstvo řídí činnost družstva, plní, zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího člena.

3. Představenstvo má pět členů, funkční období jeho členů je pět let, funkční období končí všem členům představenstva stejně. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise.

4. Členská schůze volí dva náhradníky do představenstva, kteří nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného volbou, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.

5. Představenstvo, jehož počet neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.

6. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jedenkrát měsíčně, je povinno se sejit z podnětu kontrolní komise, a to do deseti dnů od doručení tohoto podnětu. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů svých členů.

7. Schůze představenstva svolává a řídí předseda představenstva, případně pověřený člen představenstva. Jednotlivé projednávané záležitosti uvádí a odůvodňuje ten, kdo je jejich předkládatel, který zároveň předkládá i text návrhu usnesení.

8. O průběhu jednání představenstva a jeho rozhodnutí se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel, jeho přílohou je seznam přítomných osob. V zápise se uvedou jmenovitě ti členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů představenstva se má zato, že hlasovali pro přijetí usnesení.

9. Představenstvo jedná jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda. V případě jeho nepřítomnosti jedná jiný člen představenstva v pořadí určeném představenstvem.

10. Pokud dojde ke změně v obsahu stanov na základě právní skutečnosti, je představenstvo povinno neprodleně poté, kdy se kterýkoli člen představenstva o této změně dozví, vyhotovit úplné znění stanov se zpracováním této změny.

11. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze neplyne něco jiného.

12. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude-li z důvodu smrti člena představenstva, jeho odstoupení z funkce nebo jeho odvolání či jiného ukončení jeho funkce představenstvo schopno plnit své funkce a nebude-li možno, aby na jejich místa nastoupili zvolení náhradníci, jmenuje chybějící členy představenstva soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci.

13. Představenstvo nebo další orgány družstva jsou povinny oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

Čl. 42 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva, je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednávat stížnosti členů družstva a může požadovat jakékoli informace nebo doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva. Odpovídá pouze členské schůzi.

2. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo k úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorňuje představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

3. Kontrolní komise má 3 členy, funkční období členů kontrolní komise činí 5 let a končí všem jejím členům stejně. Kontrolní komise volí ze svých členů svého předsedu. Členové kontrolní komise jsou voleni členskou schůzí, která volí zároveň 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle volbou určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka. Při volbě náhradníků do kontrolní komise se takto stanoví pořadí, v němž tito náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise.

4. Kontrolní komise, jejíž počet neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.

5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

6. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za dva měsíce.

7. Schůzi svolává a řídí předseda nebo pověřený člen kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na opatření k nápravě připravují a kontrolní komisi předkládají pověřeni členové komise, a to ve stanovených lhůtách.

8. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány je-li vedeno řízení proti členovi představenstva. Člen kontrolní komise k tomu určený má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoli jiného orgánu družstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva nebo jiného orgánu družstva její předseda. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.

9. O průběhu jednání kontrolní komise a jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohou zápisu je seznam přítomných osob.

10. V zápise se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má zato, že hlasovali pro přijetí usnesení.

11. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit, je však povinen oznámit to kontrolní komisi. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

12. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období být odvolán členskou schůzí. Funkce člena kontrolní komise zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise. V případě zániku funkce člena kontrolní komise zvoleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.

Čl. 43 Skončení funkčního období

1. Člen orgánu, jehož funkce skončila, je povinen do 30.dnů předat a odevzdat veškeré listiny, písemnosti a vyúčtovat svěřený majetek družstva. O předání funkce se pořizuje písemný záznam.

2. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce na základě smlouvy o výkonu funkce, která musí obsahovat náležitosti uvedené v obecně závazném právním předpisu, přiznána odměna, a to podle zásad schválených členskou schůzí. Členové orgánů družstva mají nárok na náhradu prokázaných nákladů spojených s výkonem funkce.

3. Jiná plnění ve prospěch osoby, která je členem kontrolní komise, představenstva nebo jiného orgánu družstva než na které plyne právo z právního předpisu ze smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu schváleného členskou schůzí, lze poskytnout pouze se souhlasem členské schůze.

4. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, pokud ze smlouvy o výkonu funkce, byla-li uzavřena, nebo obecně závazného právního předpisu neplyne něco jiného. Bližší okolnosti výkonu funkce upravuje smlouva o výkonu funkce, která je schvalována, včetně jejích změn, členskou schůzí. Pokud není odměňování ve smlouvě o výkonu funkce sjednáno v souladu s obecně závazným právním předpisem, platí, že výkon funkce je bezplatný.

5. Člen orgánu může ze své funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná.

Článek 44 Informovanost členů družstva

Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den, v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek. <http://bdb304.cz>

ČÁST PÁTÁ

Hospodaření družstva

Čl. 45

1. Družstvo své náklady hradí zejména z příjmů získaných z členských vkladů, výnosů z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatních výnosů a přijatých záloh na služby, ze své hospodářské činnosti, podnikání, případně z dalších zdrojů.
2. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. Zdroje družstvo vytváří formou pravidelných příspěvků do jednotlivých fondů družstva.

Čl. 46

Družstvo zřizuje následující fondy:

- Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice,
- Nedělitelný fond.

Tvorba a použití těchto fondů se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a zásadami přijatými pro jejich tvorbu a použití členskou schůzí nebo představenstvem.

Čl. 47

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice

1. Tento zdroj na opravy a investice je tvořen pravidelnými a mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Zdroj na opravy se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového fondu.
3. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice schválená členskou schůzí.
4. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Čl. 48

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva a používá se na úhradu ztráty bytového družstva.
2. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 49
Ztráta bytového družstva

Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze z následujících zdrojů :

- z nerozděleného zisku minulých let,
- z nedělitelného fondu,
- uhrazovací povinností členů,
- ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- kombinací uvedených způsobů.

Čl. 50
Uhrazovací povinnost členů

1. Členská schůze může členům bytového družstva uložit povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen uhrazovací povinnost). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak.

2. Uhrazovací povinnost lze uložit opakovaně. Další uhrazovací povinnost nelze členovi uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

3. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

4. Kdo byl členem družstva pouze po určité část účetního období, v němž ztráta družstva vznikla, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Čl. 51
Uložení uhrazovací povinnosti

1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit pouze, pokud byla ztráta družstva zjištěna řádnou a mimořádnou účetní závěrkou a členská schůze tyto závěrky projednala.

2. K úhradě může být použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy i jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je použít také k úhradě ztráty družstva.

3. Rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti musí být přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

ČÁST ŠESTÁ

Zrušení a zánik bytového družstva

Čl. 52

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

2. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, pokud celé jmění nenabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
4. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
5. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku předloží likvidátor členské schůzi.
6. Likvidátor je povinen zajistit uchování účetní závěrky, zprávy o průběhu likvidace, návrhu na použití likvidačního zůstatku po dobu deseti let od zániku družstva.
7. Bytové družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Čl. 53
Převody bytů do vlastnictví člena

1. Bytové družstvo před dobrovolným zrušením a na základě rozhodnutí členské schůze převede družstevní byty a nebytové prostory do vlastnictví jednotlivým členům družstva.
2. Rozhodnutí členské schůze o převodu bytů do vlastnictví musí být odsouhlaseno nejméně 75% členské základny družstva.
3. Na základě tohoto rozhodnutí bude družstvo postupovat podle platných právních předpisů a započne s přípravou.

ČÁST SEDMÁ
Závěrečná ustanovení .

Čl. 54

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
3. Přijetím těchto stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.

Čl. 55

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva konané dne 21. května 2014.

8.6 Příloha č. 6

Příloha č. 6 - Dotazník

DOTAZNÍK

ZNALOST NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY U ČLENŮ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Dobrý den,

věnujte prosím několik minut svého času vyplnění následujícího dotazníku.

1. Jakého jste pohlaví:

- Muž
- Žena

2. Do které věkové skupiny patříte?

- do 20 let
- 21 – 30 let
- 31 – 40 let
- 41 – 50 let
- 51 – 60 let
- 60 a více let

3. Odkud jste se o změnách v legislativě dozvěděli?

- Z médií (rozhlas, televize, noviny)
- Od vedení BD
- Od rodiny, přátel, známých
- Jiná:

4. Jaké změny v právní úpravě bytových družstev jsou Vám známy?

5. Jaké změny v legislativě považujete za nejzávažnější?

- Zákaz smluvních pokut v nájemních smlouvách k bytu
- Způsob informování o pobytu dalších osob v pronajatém bytě
- Úpravu bytového spoluvlastnictví
- Úpravu výpovědi nájemní smlouvy
- Úpravy uzavírání nájemní smlouvy
- Úpravu týkající se vzniku BD

- Úpravu družstevního podílu
- Zřízení webových stránek a informační desky
- Omezení hospodaření
- Jiná:.....
- Nevím, nezajímám se

6. Víte, že pokud je členem bytového družstva právnická osoba, může se uživatel bytu měnit, aniž by o tom bylo bytové družstvo informováno?

- Ano
- Ne
- Nerozumím otázce

7. Víte, že podle nové právní úpravy s převodem družstevního podílu zároveň dochází k převodu nájmu družstevního bytu a to i včetně všech dluhů?

- Ano
- Ne

8. Zákon o obchodních korporacích umožňuje, aby stanovy družstva vyloučily spoluvlastnictví družstevního podílu u jiných osob než manželů. Jste pro anebo proti vyloučení spoluvlastnictví družstevního podílu a proč?

- Jsem pro, protože.....
- Jsem proti, protože.....
- Je mi to jedno

9. Zákon o obchodních korporacích zvyšuje odpovědnost statutárních orgánů. Myslíte si, že je to správně?

- Ano
- Spíše ano
- Spíše ne
- Ne

10. Považujete povinné zřízení webových stránek za pozitivní?

- Ano
- Ne

Nevím, zatím jsem webové stránky nevyužil/a

11. S příchodem nové právní úpravy byl zrušen poplatek z prodlení za neplacení nájemného a záloh na služby. Myslíte si, že je to správné?

Ano

Ne

Je mi to jedno

12. Zákon o obchodních korporacích zakazuje bytovým družstvům rozdělit zisk přímo mezi členy družstva ve formě podílu na zisku. Myslíte si, že je to správné?

Ano

Ne

Je mi to jedno

13. Zkomplikovaly změny zavedené NOZ a ZOK Vaši situaci:

Ano, velmi

Ano, minimálně

Ne

14. Bylo pro Vás obtížné vyznat se ve změnách, které s sebou nová právní úprava přinesla?

Ano

Ne

Nevím, nezajímám se

15. Zúčastnili jste se nějakého školení ohledně nové právní úpravy?

Ano

Ne

16. Považujete novou legislativní úpravu obchodních korporací za pozitivní?

Ano

Ne

Nevím, nezajímám se