

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Andrea Lesňáková

Bytové družstvo

Diplomová práce

Olomouc 2014

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Bytové družstvo vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 20. 3. 2014

Andrea Lesňáková

Mé poděkování patří Mgr. Michalovi Černému, Ph.D., za odborné vedení diplomové práce, konzultace, cenné rady a připomínky, jimiž mi pomohl ke zpracování daného tématu.

Obsah

Úvod.....	6
1 Historický vývoj družstevního práva.....	9
2 Základní pojmy a charakteristika družstva.....	13
2.1 Družstvo obecně.....	13
2.2 Bytové družstvo.....	14
2.3 Družstevní byt.....	15
2.3.1 Nájemní smlouva a výše nájmu.....	16
2.4 Družstevní podíl.....	17
2.4.1 Sjednocení pojmů.....	17
2.4.2 Spoluvlastnictví družstevního podílu.....	18
2.4.3 Zastavení družstevního podílu.....	18
2.5 Stanovy.....	19
2.5.1 Komparace podstatných náležitostí stanov.....	19
2.5.2 Změna stanov.....	19
2.6 Založení a vznik družstva.....	20
2.6.1 Založení družstva.....	20
2.6.2 Vznik družstva.....	21
3 Členství.....	22
3.1 Člen.....	22
3.1.1 Kategorie členů.....	23
3.2 Seznam členů.....	25
4 Vznik členství.....	27
4.1 Originární vznik členství.....	27
4.2 Derivatívní vznik členství.....	28
4.3 Smlouva o převodu členských práv a povinností.....	28
4.3.1 Převod družstevního podílu mezi členy.....	30
4.3.2 Převod družstevního podílu na třetí osobu.....	30
4.3.3 Přechod družstevního podílu.....	33
4.3.4 Společné členství manželů.....	36
5 Zánik členství.....	38
5.1 Dohoda o zániku členství.....	38

5.2	Vystoupení	38
5.3	Vyloučení člena z družstva	38
5.3.1	Obecné důvody vyloučení	39
5.3.2	Speciální důvody	39
5.3.3	Společné ustanovení	40
5.3.4	Srovnání změn ve vztahu k členovi	41
6	Členská schůze	43
6.1	Svolávání, usnášeníschopnost a hlasování.....	44
6.2	Zápis.....	44
6.3	Neplatnost usnesení členské schůze.....	45
6.4	Shromáždění delegátů.....	47
	Závěr.....	49
	Seznam použitých zdrojů	52
	Abstrakt	55
	Klíčová slova	56

Úvod

Dle výsledků sčítání obyvatel, domů a bytů, které se konaly v roce 2011¹ je družstevní vlastnictví stále velmi častým způsobem řešení bytové problematiky obyvatel České republiky, i přestože z porovnání statistik sčítání obyvatelstva z let 2001 a 2011 vyplývá klesající tendence družstevních bytů. Bytová politika se dotýká každého z nás a s příchodem rekodifikované soukromoprávní legislativy navíc otevírá nové výzvy a bohužel pokládá i nové otázky.

V České republice rozeznáváme tři základní typy bydlení. Jedná se o bydlení vlastnické, družstevní a čistě nájemní. Tyto druhy bydlení je možné vzájemně porovnávat z různých hledisek např.: dle počáteční finanční náročnosti, dle práv a povinností uživatelů či kvality bydlení. Prakticky nejdůležitějším faktorem zajištění bydlení a jeho dostupnosti jsou pro mnoho občanů samozřejmě jejich ekonomické možnosti, a právě proto je družstevní vlastnictví stále častým institutem, ačkoli má oproti klasickému vlastnictví určitá negativa².

Všechny tři typy bydlení mají své výhody i nevýhody. Velká vstupní finanční náročnost se týká především vlastnického bydlení. Nemalou finanční investici do budoucnosti však vyvažují pozitiva vlastnického bydlení, typicky jeho vlastnické právo k domu či bytu, které mu umožňuje s ním volně nakládat. V případě družstevního bytu, je jeho vlastníkem bytové družstvo, členu náleží družstevní podíl a družstevní byt užívá na základě uzavřené nájemní smlouvy. Výhodu u družstevních bytů představují náklady na bydlení, které jsou ovládány zásadou neziskového nájmu. Tuto výhodu shledávám zejména oproti „běžným“ nájemním bytům, kde nájemné je výnosem resp. příjmem pronajímatele a slouží v první řadě k provozu bytů a případný zisk pak výhradně k jeho potřebám.

Družstva, včetně bytových, spolu s obchodními společnostmi pojmově řadíme mezi obchodní korporace, neboť mají mnoho společného. Přesto nalezneme mezi nimi i důležité rozdílnosti, a to již v samotném účelu jejich založení. Bytová družstva jsou zvláštní tím, že mohou být založena pouze za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů, kdežto obchodní společnosti sledují zpravidla dosažení zisku.

Problematika bytového družstevnictví je velice rozsáhlé a specifické téma. S pokorou musím sdělit, že není možné v této práci pokrýt kompletní otázky družstevního bytového

¹ Z celkového počtu 4 104 635 obydlých bytů tvoří 385 601 družstevní byty. Oproti sčítání obyvatel z roku 2001, kdy celkový počet byl 3 827 678 obydlých bytů, družstevních bytů bylo 548 812. Pokles družstevních bytů je zapříčiněn převodem družstevních bytů do soukromého vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony (zákon o vlastnictví bytů), dnes upraveno v § 1158 a násl. NOZ.

² Vlastnictví bytů jakožto nemovité věci je evidováno ve veřejném seznamu s účinky materiální publicity, oproti tomu seznam členů tyto účinky nemá.

vlastnictví, protože problematičká ustanovení nenalézáme pouze v zákoně č. 90/20012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen ZOK), ale významně se jich dotýká také právní úprava v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), například v majetkových právních vztazích mezi manžely.

Problematika výlučného členství, stejně tak společného členství a celkově vztah člena a družstva je velmi specifickou oblastí. Meritem práce bude především základní vztah družstevnictví, a to vztah členský. Mým hlavním cílem je analyzovat a shrnout principiální změny a odlišnosti nové úpravy bytového družstevnictví v ZOK v porovnání s obchodním zákoníkem v oblasti členů, družstev a jejich vzájemného vztahu. Ve své práci se primárně zaměřím na to, jak se rekodifikace soukromého práva, která právě v bytovém družstevnictví přinesla mnoho zásadních změn, dotkla členského vztahu k družstvu, zda se postavení členů s ohledem na jeho práva a povinnosti výrazně zlepšilo či naopak zhoršilo.

Problematické aspekty vyskytující se u bytových družstev si vyžádaly množství rozhodnutí soudů, především v oblasti převodu a přechodu družstevního podílu (dříve členských práva a povinností). Pro představu lze uvést, že v informačním systému beck-online.cz se právě k převodu členských práv a povinností vztahuje cca 1450 judikátů Nejvyššího soudu. Z tohoto důvodu se v práci také budu zabývat otázkou použitelnosti soudních rozhodnutí pro potřeby nové právní úpravy.

V úvodu této práce nutno podotknout, že v průběhu její přípravy došlo k již zmíněné zásadní a dlouho očekávané rekodifikaci soukromého práva. V důsledku toho se vytvořil podklad pro komparaci dosavadních a nově účinných právních předpisů.

Výzkumnými metodami budou deskriptivně-historický výklad v první kapitole, deskriptivní analýza a komparace v kapitolách následujících.

Pro psaní diplomové práce budu čerpat z nepříliš bohaté odborné literatury. Ponejvíce se problematikou družstevnictví obecně, včetně bytového, zabývá doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. Řada odborníků se vyjadřuje zejména k jednotlivým problematičkým aspektům v odborných listech, nikoliv však komplexně v rámci jednotné publikace týkající se výlučně družstevnictví. Využiji také komentářové znění k obchodnímu zákoníku, ZOK a dalším zákonům. Naopak velmi hojná je judikatorní činnost soudů v některých oblastech.

První kapitola bude věnována samotné historii bytového družstevnictví, protože se domnívám, že pro pochopení celé materie, je vhodné jednak porozumět základním zásadám a výchozím myšlenkám, proč se bytová družstva vůbec začala budovat, a jednak se orientovat alespoň v zásadních změnách, kterými si bytové družstvo prošlo.

Předmětem druhé kapitoly bude pojednání o základních družstevních znacích a vysvětlení jednotlivých pojmů, s ohledem na novinky současné úpravy a srovnání s obchodním zákoníkem. ZOK zavedl jednotný pojem družstevního podílu, který nahrazuje dosavadní terminologickou rozptýlenost. Níže se také zmíním o nové možnosti, kterou je zastavení družstevního podílů a také jeho spoluvlastnictví. Zde lze s největší pravděpodobností očekávat, a tak se již z mi dostupných informací děje, že si družstva ve stanovách tyto možnosti omezí či přímo vyloučí. Dále vymezím pojem družstevního bytu či založení a vznik samotného družstva. Přičemž v rámci každé podkapitoly bude zachován hlavní cíl práce orientovaný na člena družstva.

Následující tři kapitoly se budou konečně zabývat členem a členstvím v bytovém družstvu s příslušnou rozhodovací činností soudů a množstvím odborných názorů právníků. Podrobně rozeberu podmínky vzniku členství v bytových družstvech, tedy, kdo a po splnění jakých podmínek se členem bytových družstev může stát. Nová zákonná úprava vyčlenila speciální ustanovení pro bytová družstva v § 733, kdy umožňuje, aby si bytová družstva ve stanovách omezily členství právnických osob. Poměrně rozsáhlá část pak bude věnována oblasti vzniku členství, která představuje jednak originární vznik členství a jednak přechod či převod družstevního podílu tzv. derivativní způsob. Převod družstevního podílu je možný buď na jiného člena či na extranea tzn. třetí osobu. Některá družstva převod družstevního podílu podmiňují úhradou finanční částky, nazvané poplatkem. Zda mají na vybírání těchto plateb právo, bude také předmětem zkoumání. V práci bude rozebrána diskutabilní problematika právního postavení nabyvatele družstevního podílu, jelikož v ZOK prošla taktéž významnou změnou. Zkoumanou otázkou bude i společné členství manželů, kde stejně tak registruji jisté odlišnosti oproti dosavadní úpravě, kdy již není vznik společného členství manželů vázán na vznik společného nájmu družstevního bytu. V poslední řadě kapitola bude věnována jednotlivým způsobům zániku členství člena družstva.

Poslední kapitola bude pojednávat o nejvyšším orgánu družstva, a to členské schůzi. Zde se zaměřím na její svolávání, usnášeníschopnost a hlasování, neplatnost usnesení členské schůze a taktéž neopomenou důležitý orgán shromáždění delegátů, který v určitých případech nahrazuje působnost členské schůze a plní její funkce.

1 Historický vývoj družstevního práva

Samotný pojem družstvo se zrodilo v první polovině 19. století, kdy ve Velké Británii vzniklo první družstvo na světě. Družstvo již od samého počátku bylo založeno na principu svépomoci a vzájemné sociální pomoci. Tyto zásady se v družstevnictví promítají i dnes a činí jej velmi specifickým útvarem. Myšlenka družstevnictví se velmi rychle začala šířit také do dalších zemí a na území tehdejšího Rakouska-Uherska se objevuje jako první družstvo nazvané Potravní a úsporný spolek založen v Praze roku 1847. V této době neexistovaly právní předpisy, které by upravovaly vznik popř. i činnost družstev, a proto se zakládala podle práva spolkového.³

Počátky družstev bytových řadíme od 80. let 19. století. Cílem byla především výstavba levného bydlení pro sociální střední a chudší vrstvy společnosti. Dobová legislativa se snažila zmírnit ekonomické důsledky výstavby celou řadou daňových osvobození a zvýhodnění. Jednalo se například o zákon č. 37/1882 ř. z., o výhodách pro nové stavby s dělnickými byty, jež osvobodil od daně domovní na 24 let bytové budovy s byty určenými dělnictvu, pokud byly postaveny obcemi, stavebními družstvy zřízenými dělníky či zaměstnavatelem pro své zaměstnance. Pozitiva, které bytové družstevnictví přinášelo, mělo za následek značnou popularitu a nezanedbatelný rozkvět. Činnost bytových družstev však byla omezena pouze na města, na venkově se v tomto období prakticky žádná výstavba nerozvíjela.⁴

Východiskem ze špatné bytové situace po 1. světové válce bylo vydání souboru osmi zákonů v letech 1919-1939 a novelizace dosavadních předpisů. Znovuobnovení bytových družstev spočívalo zejména v přímé finanční pomoci a v různých daňových a poplatkových úlevách. Výsledkem snahy obnovit bytové družstevnictví byl samotný fakt, že již v meziválečném období působilo v českých zemích celkem 717 stavebních a bytových družstev a 1283 obecně prospěšných bytových družstev.⁵

Zastavení nové výstavby, obsazování uvolněných družstevních bytů dle potřeb nacistických okupantů, devastace bytového fondu, ukončení činnosti řady družstev, dozor nad družstvy, takto katastrofálně se podepsala na bytovém družstevnictví 2. světová válka. I přesto se podařilo 508 bytovým družstvům setrvat a přečkat světovou krizi.⁶

³ ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva. Obchodní společnosti a družstva*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 403.

⁴ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a dalších aktuální otázky*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 3.

⁵ tamtéž

⁶ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a dalších aktuální otázky*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 4 – 5.

S rokem 1945 přichází opět potřeba obnovy bytového družstevnictví. Výstavba započala zejména v období tzv. dvouletky (1947-1948), kdy bylo postaveno značné množství nových bytů.

Další zásadní dopad měl rok 1948, kdy nový systém prosazoval heslo, že všelidový stát se každému postará o přiměřený byt. Nové pojetí družstevnictví bylo sice vnímáno jako sociální služba, avšak s nedostatečným ekonomickým zajištěním. Bytová družstva, jako subjekty soukromé povahy, nevyhovovala současné politice, a proto postupně ukončila svou činnost. Volnou ruku měla pouze státní bytová výstavba. Do tohoto procesu negativně zasáhla měnová reforma v roce 1953. Následně pak i regulace výše nájemného, která absolutně neodpovídala tehdejší ekonomické situaci. Krušné chvíle zažehnilo až přijetí nařízení vlády č. 40/1954 Sb., o podpoře na úhradu provozních nákladů bytových družstev, jež rozdíl mezi výnosy a náklady vyrovnala.

Zásahy státu do autonomie bytových družstev byly činěny jednak prostřednictvím státního dozoru a jednak národními výbory, mezi jejichž pravomoci patřilo mimo jiné přidělování družstevních bytů. Později došlo k násilnému slučování bytových družstev podle principu tzv. rajonizace, znamenající jedno okresní bytové družstvo na jeden okres. Významné zásahy do autonomie družstev zapříčinily potlačení základních zásad, na nichž je družstevnictví založeno.

Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích změnil označení obecně prospěšná bytová družstva na lidová bytová družstva. Druhý typ družstev označovaný jako stavební bytové družstva (dále jen SBD) byl vytvořen zákonem č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. SBD byly nejdříve podřízeny řídicí pravomoci jednotlivých územních národních výborů, od nabytí účinnosti zákona č. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku⁷ přešla tato pravomoc na Ústřední radu družstev, později pak na Český svaz bytových družstev. Národním výborům přesto i po roce 1964 zůstala svěřena pravomoc řídit vlastní bytovou výstavbu a omezený dozor nad prováděním bytové politiky.

Další legislativní vývoj právní úpravy bytových družstev pokračoval zákonem č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví, kdy došlo k vyčlenění právní úpravy družstev z hospodářského zákoníku a později zákonem č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví.

Po roce 1989 začalo bytovým družstvům svítat na lepší časy. Základním pozitivem bylo, že tradiční družstevní zásady zažily svou renesanci a opět mohly být uplatňovány.

⁷ Přijetím hospodářského zákoníku došlo ke zrušení jak zákona č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích, tak zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě.

V legislativě se dosáhlo velkých změn. Byl přijat zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále také obch. zák.), kterým byly zrušeny dosavadní družstevní zákony. Nová právní úprava z pohledu odborné veřejnosti, co se týče úpravy družstev, své očekávání však nesplnila.

V oblasti družstev byla přijata velmi kusá úprava, kdy rozsah právní úpravy představovala ustanovení § 221 až § 260. Na rozdíl od dřívějšího pojetí, kdy družstva byla upravena samostatným zákonem. Také oproti ostatním evropským zemím, kde bylo družstevní právo upraveno samostatnými právními předpisy, se naše začlenění družstevní úpravy do obchodního zákoníku zdálo jako velmi ojedinělé.⁸ Definování bytového družstva, jako jednoho z typů družstva, se v novém zákoně neobjevilo.⁹ Značné nedostatky se projevily až v průběhu aplikování ustanovení obchodního zákoníku. Podstatným mínusem obchodního zákoníku byla právní terminologie některých pojmů, kterým zákonodárce přiznal v různých ustanoveních a zákonech jiný, nepřesný význam. Problémovými byly zejména pojmy členský podíl a členská práva a povinnosti. Bylo potřeba si tyto důležité termíny a jejich obsah ujasnit, k čemuž výrazně přispěla judikatura.

Bytových družstev se nejvýrazněji dotýkaly následující právní předpisy. Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (transformační zákon) vytvořil základ pro privatizaci bytových družstev a bytů. Pro transformaci bytových družstev i převody družstevních bytů z vlastnictví těchto družstev do vlastnictví nájemců bytů byl nutný nový předpis a tuto funkci plnil zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony (dále jen zákon o vlastnictví bytů). Družstevní nájem upravoval zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, po celou dobu až do konce roku 2013.

V současné době dochází k částečné unifikaci soukromého práva a od účinnosti NOZ jsou soukromoprávní vztahy soustředěny v jednom zákoně. Obchodní zákoník spolu s mnoha dalšími předpisy pozbyl účinnosti. Stěžejní právní úpravu pro družstva a obchodní společnosti, jakožto souhrnně označovány obchodní korporace, v současnosti nalezneme v zákoně o obchodních korporacích. Nová právní úprava bytových družstev je konečně jednotně a koncepčně obsažena v § 727 a násl. ZOK, přičemž platí, že tato ustanovení jsou speciální k obecné úpravě družstev. Legislativní přístup k úpravě bytového družstva v obch. zák. se zásadním způsobem odlišuje od úpravy bytového družstva a nájmu družstevního bytu

⁸ Podrobněji viz HELEŠIC, František. K systemizaci právní úpravy družstev. *Právní rozhledy*, 1997, roč. 5, č. 1, s. 1 – 4.

⁹ Toho bylo dosaženo až novelou v zákoně č. 370/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

v ZOK především tím, že bytové družstvo v ZOK je upraveno jako zvláštní, samostatný druh (typ) družstva. V podstatně širším rozsahu se upravují právní poměry bytového družstva a odchylky od obecné úpravy družstva. Jsou zařazena také zvláštní ustanovení, jimiž se stanoví dovolené činnosti a podnikání bytového družstva, omezení v hospodaření, základ právní úpravy nájmu družstevního bytu, a další.¹⁰

S jednotlivými novinkami se seznámíme v příslušných částech diplomové práce. Na tomto místě poznamenám, že podle § 777 odst. 1, 2 ZOK je družstvo povinno přizpůsobit své stanovy nové úpravě a doručit je do sbírky listin ve lhůtě 6 měsíců ode dne nabytí ZOK. Fakticky to znamená, že družstvo musí uvést své stanovy do souladu s novou právní úpravou, přičemž případné odporující ustanovení se ex lege zrušují. Pokud by družstvo bylo nečinné, rejstříkový soud jej vyzve a stanoví mu dodatečnou lhůtu. Jestliže ani v dodatečné lhůtě mu soudem poskytnuté ničeho nečinilo, soud obligatorně družstvo zruší a nařídí jeho likvidaci. Dále je družstvo povinno upravit úpravě ZOK ujednání smluv o výkonu funkce a o odměně. V opačném případě platí, že je výkon funkce bezplatný (777 odst. 3 ZOK).

Co se týče právních poměrů existujících družstev vzniklých před 31. 12. 2013, budou se od účinnosti ZOK řídit předně stanovami, dále donucujícími ustanoveními ZOK a na práva a povinnosti členů družstev, na které nedopadá úprava stanov ani kogentní ustanovení ZOK, se použijí dosavadní ustanovení obchodního zákoníku. Družstva vzniklá do 31. 12. 2013 si mohou právní úpravu svých poměrů zjednodušit a do dvou let od účinnosti ZOK zvolit, že chtějí svůj režim podřídit výlučně ZOK. Takové rozhodnutí se přijímá změnou stanov a zapisuje se do obchodního rejstříku (777 odst. 4, 5 ZOK). Převážná většina velkých družstev přizpůsobí své stanovy změnou do 30. června 2014 nové právní úpravě, ale neočekává se masové přecházení na výlučné podřízení se ZOK.

Pro družstva vzniklá po účinnosti ZOK se samozřejmě použije nová úprava v celém rozsahu.

¹⁰ ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2506 – 2521 (§ 727 zákona o obchodních korporacích).

2 Základní pojmy a charakteristika družstva

V této kapitole se budu věnovat vymezení základních pojmů jako je družstvo, bytové družstvo, družstevní byt a další, blíže také přiblížím charakter družstva pro lepší pochopení samotné podstaty družstevnictví a následující kapitoly.

2.1 Družstvo obecně

Družstvo je výslovně v § 1 odst. 1 označeno za obchodní korporaci. Všechny obchodní korporace jsou právníckými osobami (§ 210 NOZ) a mají právní osobnost ve smyslu § 15, § 118 NOZ. Družstvo má postavení podnikatele, jelikož se zapisuje do obchodního rejstříku (§ 421 NOZ).

Zákonnou definici družstva nalezneme v § 552 odst. 1 ZOK, „*družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání*“.

Obchodní zákoník (§ 221 odst. 1) definoval družstvo jako „*společenství neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů*“. ZOK v definici družstva přiznal nepodnikatelskému účelu primární postavení a podnikatelský záměr zařadil až následně. Došlo ke zpřesnění definice tak, aby více vyjadřovala podstatu družstva. ZOK hlavní důraz klade na vzájemnou podporu svých členů nebo třetích osob (tzv. solidární princip družstevnictví).

Již Helešic se vyjádřil nechvalně k pojmu družstva podle obchodního zákoníku. Podle něj bylo nesprávné klást podnikání, tj. soustavnou činnost za účelem dosažení zisku (viz § 2 obch. zák.), na první místo při vymezení předmětu činnosti družstva.¹¹ Družstva, vzniklá ve vyspělých společnostech, jsou především svépomocnými sdruženími a takovými mají být vůbec. Základním stěžejním principem, na němž bylo odpradáвна družstvo postaveno, je princip solidarity. Tento vystihuje vzájemnou pomoc a podporu při dosahování určitých společných cílů. Primární funkce družstevnictví byla vhodně uvedena na prvním místě a podnikatelský účel jako možná vedlejší činnost. Tím, že není družstvo typickým podnikatelským subjektem, jej odlišuje od obchodních společností.

Dalším velmi podstatným znakem družstev, rozdílným od obchodních společností, je označení družstva jako „*společenství neuzavřeného počtu osob*“. Osoby mohou vstupovat a vystupovat z družstva bez změny stanov, a to představuje relativně snadnou variabilitu

¹¹ HELEŠIC, František. K předmětu a obsahu zákonné úpravy družstev. *Právní rozhledy*, 1997, roč. 5, č. 2, s. 60 - 67.

členské základny.¹² Nestanovením pevné horní hranice členů se vyskytují bytová družstva i s několika tisíci členy. Naopak zákon stanoví, že družstvo musí mít minimálně tři členy, přičemž na rozdíl od dosavadní úpravy neurčuje, zda se má jednat o osoby fyzické či právnické.

2.2 Bytové družstvo

Bytové družstvo je po účinnosti ZOK upraveno samostatně, jednotně a koncepčně. Zákon pojem bytového družstva vymezuje účelem, kdy zdůrazňuje, že jediným cílem založení může být pouze zajišťování bytových potřeb jeho členů. Hned v následujících odstavcích § 727 však připouští i jinou činnost (jako činnost doplňkovou či vedlejší) za podmínek, že tím neohrozí jeho hlavní účel. Obecná definice bytového družstva je tudíž spojena s omezením činnosti a podnikání družstva. Bytová družstva zejména zabezpečují výstavbu bytů v družstevních domech i nebytových prostor, přidělují družstevní byty, provádí údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových i nebytových objektů, a to pro své členy. Není v rozporu se zákonem, aby i přes svůj primární účel, podnikaly a vytvářely tak zisk. Předmět činnosti se uvádí ve stanovách a v závislosti na tom se pak takto zapíše i v obchodním rejstříku. Může jim být např. činnost realitní agentury, správa a údržba nemovitostí. V obou navrhovaných případech se jedná o obory živnosti volné – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Záměrem omezení v § 727 odst. 2 a 3 je, aby vedlejší činnost odpovídala primárnímu účelu zajišťování bytových potřeb. „Při spojení obecné definice družstva v § 552 odst. 1 a definice bytového družstva dle § 727 lze pojem bytového družstva charakterizovat přibližně tak, že bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, přičemž může spolu s tím spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, a za podmínek zákonem stanovených může provozovat i jinou doplňkovou či vedlejší činnost neohrožující uspokojování bytových potřeb svých členů, při dodržení zákonem stanovených pravidel pro hospodaření bytového družstva.“¹³

Nově se v § 728 (ZOK) výslovně zakotvuje povinnost bytových družstev v rámci odlišení se od jiných, tedy nebytových družstev, uvádět v jejich názvu označení „bytové družstvo“. Údaj o firmě družstva je pak povinným údajem - náležitostí stanov družstva.

¹² PEKÁREK, Milan. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 820 – 822 (§ 221 obchodního zákoníku).

¹³ ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2506 – 2521 (§ 727 zákona o obchodních korporacích).

Družstva, jejichž firma toto označení neobsahuje, musí do 30. června 2014 rozhodnout o změně názvu.

V obchodním zákoníku se na bytové družstvo nahlíželo jako na zvláštní typ družstva, ale jeho legální definice byla do obchodního zákoníku zařazena až následně. „*Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým*“, tak jej upravovalo ustanovení § 221 odst. 2 obch. zák. Na tom, že družstva byly zakládány za cílem zajistit bytové potřeby svých členů a jejich záměr byl v první řadě nepodnikatelský, se tedy ničeho nezměnilo. Legální definice obchodního zákoníku nebyla dostačující, a proto důsledněji bytové družstvo vymezila judikatura „*Bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.*“¹⁴ Důležitá pro posouzení, zda se jedná či nikoliv o družstvo bytové, je fakticita poskytování bytových potřeb.

2.3 Družstevní byt

Další pojem, který je namístě si vymezit, je družstevní byt. Definici družstevního bytu a nebytového prostoru normuje ZOK v § 729. Aby se jednalo o družstevní byt, musí splňovat tři základní znaky. Prvním z nich je, že jde o byt v budově ve vlastnictví či spoluvlastnictví bytového družstva či samotný byt je ve vlastnictví bytového družstva. Dalším znakem je, že na pořízení domu s těmito byty či na pořízení těchto bytů se podílel člen bytového družstva svou majetkovou účastí v družstvu. A posledním požadavkem je, že tento člen, nebo jeho právní nástupce, je nájemcem tohoto bytu, na jehož pořízení se svým dalším členským vkladem podílel on sám nebo jeho právní předchůdce.¹⁵

Dřívější právní úprava v tomto směru žádnou formulaci neuváděla a opět zohledním především rozhodovací činnost soudů. „*Družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.*“¹⁶ Družstevní byt se nachází

¹⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. června 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/1999, podobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. června 2010, sp. zn. 29 Cdo 2004/2009

¹⁵ ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2523 – 2528 (§ 729 zákona o obchodních korporacích).

¹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. července 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/1999

v domě, jehož vlastníkem (spoluvlastníkem) je bytové družstvo, které slouží k uspokojování bytových potřeb svých členů.¹⁷

Dle předchozí právní úpravy Hulmák a Novotný družstevním bytem mínili byt, který se nachází v domě ve vlastnictví bytového družstva či ke kterému má bytové družstvo jiné právo (věcné břemeno v případě nástaveb), který je pronajat členu tohoto bytového družstva, u kterého je nájem bytu právem spojeným s členstvím tohoto člena v bytovém družstvu ve smyslu § 230 obch. zák. Všechny tyto podmínky musely být přitom splněny současně.¹⁸

Obě definice družstevního bytu jej spojovaly s podmínkou pronájmu či dání do užívání svým členům. Zajištění bytových potřeb svých členů je bezesporu hlavní účel bytového družstva. Můžeme se však setkat i s případy (a nejsou to případy ojedinělé), že družstvo pronajímá byt, který má ve svém vlastnictví, nečlenům. Z toho vyplývá, že takový byt v majetku družstva pronajímáný osobě nepožívající statut člena, pak nemůžeme označit za byt družstevní, protože nesplňuje podmínky, které Nejvyšší soud určil. Jedná se o komerční¹⁹ nájem, jež nesplňuje znaky bytu družstevního.

2.3.1 Nájemní smlouva a výše nájmu

Pro úplnost je potřeba dodat, že družstvo jako pronajímatel přenechává do užívání družstevní byt nájemci – členovi, a to na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva se uzavírá zpravidla na dobu neurčitou. K právu na uzavření nájemní smlouvy při převodu členských práv a povinností bude pojednáno níže.

Družstvo může požadovat po svém členovi za užívání družstevního bytu, v souladu se zásadou neziskovosti, pouze nákladové nájemné, tzn. jen úhradu věcně odůvodněných, doložitelných a zúčtovatelných nákladů.²⁰ ZOK obsahuje ustanovení § 744, které normuje pravidlo určování nájemného za užívání družstevního bytu. Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytu, hradí pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě 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 těchto družstevních bytů. Způsob určení nájemného by se měl promítnut do stanov v rámci určení práv a povinností členů dle § 731 odst. 1 písm. b). Dále je možné, aby způsob výpočtu byl schválen vnitřní směrnicí či usnesením členské schůze.

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. května 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/1999

¹⁸ HULMÁK, Milan, NOVOTNÝ, Marek. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009 s. 1948 – 1969 (§ 685 občanského zákoníku)

¹⁹ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a dalších aktuální otázky*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 33.

²⁰ DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a dalších aktuální otázky*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 36.

2.4 Družstevní podíl

2.4.1 Sjednocení pojmů

Terminologie obsažená v obchodním zákoníku zejména v souvislosti s převodem (přechodem) členských práv a povinností byla velmi nepřesná. Obchodní zákoník používal pro předmět převodu výlučně označení členské práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu (§ 229, § 230 obch. zák.). *„Členskými právy a povinnostmi převáděnými podle § 229 a § 230 jsou jednak individuální práva a povinnostmi určená stanovami vztahující se ke konkrétnímu bytu, která jsou převoditelná jako celek a jednak práva, která přísluší každému členu družstva a nepřipínají se ke konkrétnímu bytu či nebytovému prostoru.“*²¹ S tímto dělením členských práv a povinností výrazně nesouhlasili někteří autoři²², tito vnímali členský vztah jako komplexní vztah, jehož obsah je tvořen několika oblastmi vztahů – samosprávních, majetkových případně vztahů pozemkových a sociálních.

Právní praxe pak běžně užívala pojmu členský či družstevní podíl. S užíváním pojmu členského podílu se lze setkat i u řady rozhodnutí NS, obchodní zákoník jej vzpomínal v § 226 odst. 1 d). Vycházelo se z toho, že se jedná o obchodní podíl podle § 61 obch. zák. Pod pojmem členský podíl byla rozuměna míra majetkové účasti člena na čistém obchodním majetku družstva, jež připadá na jeho podíl. Členský podíl tvořila kvalitativní a kvantitativní složka. Později jmenovaná představovala majetkový podíl člena na družstvu. Kvalitativní složka vyjadřovala souhrn jednotlivých práv a povinností člena. Členským podílem bylo třeba rozumět účast člena v družstvu a z ní plynoucí práva a povinnosti. Členský podíl se oceňoval jako míra účasti člena na čistém obchodním majetku k rozhodnému okamžiku.^{23 24}

Očekávalo se, že nástupce obchodního zákoníku (ZOK) s ohledem na dosavadní pojmovou a výkladovou nejednotnost terminologie základních pojmů, bude přesnější a jednotný. ZOK zavádí nový právní institut, družstevní podíl (§ 595 ZOK). V § 783 ZOK jsou navíc upraveny pojmová pravidla.

Družstevní podíl nyní představuje souhrn majetkových i nemajetkových práv a povinností člena plynoucí z členství v družstvu, tj. členská práva a povinnosti. Nová úprava nám definitivně nahrazuje chaotický výklad dosavadních termínů, a tak stanoví jejich jednoznačný význam již bez jakýchkoli pochybností.

²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. února 2008, sp. zn. 29 Cdo 1101/2006

²² PEKÁREK, Milan. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 820 – 822 (§ 230 obchodního zákoníku).

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2010, sp. zn. 21 Cdo 3088/2009

²⁴ Bližší k členskému podílu a jeho dvěma složkám viz DVORÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 63 – 67.

2.4.2 Spoluvlastnictví družstevního podílu

Jeden člen je nadán mít pouze jeden družstevní podíl. V obchodním zákoníku neexistovala výslovná normativní úprava spoluvlastnictví podílu, s výjimkou případů, kdy byl podíl ve společném jmění manželů. V oblasti společného členství manželů došlo od 1. 1. 2014 ke zcela zásadním změnám a této otázce se budu věnovat níže.

Dnes tedy na rozdíl od právní úpravy obchodního zákoníku, je kolektivní členství možné. ZOK (§ 32 odst. 5) nabízí možnost spoluvlastnictví družstevního podílu, avšak stanovy mohou tuto eventualitu vyloučit či ji připustit jen v předem daných případech např. pro osoby blízké, pro případy dědění apod. Mezi výhody spoluvlastnictví patří kupříkladu to, že družstevní podíl mohou společně nabýt nesezdané páry, dále družstevní podíl může zdědit více osob. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků.²⁵ Jedná se o speciální podmínku u družstev, kdy správcem společné věci (družstevního podílu) musí být nutně jeden ze spoluvlastníků, nikoliv třetí osoba. Tato podmínka se neuplatní u ostatních korporací, kdy správcem může být jak jeden ze spoluvlastníků, tak i třetí osoba. Pokud jsou spoluvlastníci družstevního podílu manželé, může podíl spravovat kterýkoliv z nich.

2.4.3 Zastavení družstevního podílu

Novinkou je také zastavení družstevního podílu (§ 32 odst. 3 ZOK). I zde se připouští, aby si členové ve stanovách zastavení družstevního podílu vyloučili či podmínili. Zástavní právo k obchodnímu (družstevnímu) podílu vzniká zápisem do veřejného rejstříku (§ 1322 odst. 1 NOZ). Vzhledem k tomu, že podíly v družstvu se do veřejného rejstříku nezapisují, není zatím zřejmé, jak se bude zástavní právo k družstevním podílům evidovat. Přínosem této nové možnosti je, že družstevní podíl může být způsobilou zástavou za hypoteční úvěr na pořízení družstevního bytu. Velmi negativním dopadem lze shledávat situace, kdy méně finančně gramotní jedinci v důsledku zastavení družstevního podílu a nesplacení úvěrů či půjček mohou snadno přijít o bydlení.²⁶

Z mého pohledu u většiny družstev lze předpokládat, že si ve stanovách upraví jisté omezení či úplné vyloučení zastavení družstevního podílu, předně z důvodu toho, že převážnou většinu družstevníků tvoří starší jedinci, kteří byli v některých případech členy od samotného počátku vzniku družstva, a u nich již není pravděpodobné, že využijí této možnosti

²⁵ Vycházela jsem ze vzorových stanov bytového družstva se shromážděním delegátů Svazu českých a moravských bytových družstev

²⁶ tamtéž

zastavení družstevního podílu na hypoteční úvěr u banky. Naopak je vhodné spíše ochraňovat tuto slabší skupinu členů před rizikem nechtěného zastavení družstevního podílu např. při neopatrném uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru či podobných situacích na koupi nějakého zboží na předváděcích akcích. Je tedy na družstvu, aby zvážilo, jakou členskou základnu tvoří družstvo a zda převažují výhody zastavení družstevního podílu či se přikloní k jistotě a ochraně proti zneužívání tohoto institutu.

2.5 Stanovy

Zásadním dokumentem družstva, který plní nezastupitelnou úlohu, jsou stanovy. Často označovány jako „ústava družstva“. Stanovy jsou považovány za smlouvu sui generis a plní funkci zakladatelského dokumentu. Stanovy, jako základní vnitřní dokument družstva, musí obsahovat obligatorní náležitosti stanovené v § 553 ZOK. Pro bytová družstva je pak speciální úprava obligatorních náležitostí v § 731 ZOK. Další náležitosti si družstvo upraví dle svých potřeb.

2.5.1 Komparace podstatných náležitostí stanov

Při srovnání dosavadní úpravy obligatorních náležitostí stanov obsažené v obchodním zákoníku a ZOK dojdeme k závěru, že některé náležitosti se již obligatorně neobjevují např. tvorba a použití nedělitelného fondu, určení výše zapisovaného základního kapitálu či úprava zániku členství. Přestože zákon již tyto náležitosti povinně nestanovuje, je možné, že družstva si pro komplexnost úpravu ve stanovách zanechají.

Naopak se nově zařazují povinné náležitosti podle § 731 odst. 1, družstvo musí ve svých stanovách upravit podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a dále pak podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s jeho užíváním.

2.5.2 Změna stanov

O změně stanov rozhoduje členská schůze. Obecně platí, že pro změnu stanov postačuje většina hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů (§ 645 ZOK). Kvalifikovanou většinu vyžaduje změna stanov podstatných náležitostí vyplývajících z § 731 odst. 2. Změna těchto obligatorních náležitostí je možná pouze za předpokladu, že s jejím přijetím vyslovili souhlas všichni členové bytového družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Změny stanov nabývají účinnosti dnem, kdy

je členská schůze schválila nebo později, pokud to plyne z usnesení z členské schůze (§ 554 ZOK).

2.6 Založení a vznik družstva

Zřízení družstva je upraveno zákonem v obecných ustanoveních a platí pro všechny typy družstev včetně bytového. Konstituování družstva je rozděleno do dvou etap. Vzniku družstva předchází fáze založení.

2.6.1 Založení družstva

Pro založení zákon vyžaduje konání ustavující schůze družstva. Před konáním ustavující schůze je patrná tzv. iniciační fáze, kdy určitá osoba či osoby iniciují založení družstva a realizaci této myšlenky. Zákon v § 555 odst. 2, 3 a § 556 upravuje funkci svolavatele, což je fyzická osoba písemně pověřená k vypracování návrhu stanov, dále svolá zájemce k ustavující schůzi a dovozují, že také zajišťuje vše potřebné před konáním ustavující schůze např.: informuje potenciální zájemce o členství o založení družstva a shromažďuje od nich přihlášky na ustavující schůzi. V rámci iniciační fáze se vymezuje předmět činnosti družstva, bližší koncepce jeho činnosti a je vypracován návrh stanov družstva.

Následně svolavatel svolá zájemce o založení družstva vhodným způsobem ke konání ustavující schůze. Ustavující schůze mají právo se účastnit a hlasovat osoby, které podaly přihlášku k rukám svolavatele a nevzaly ji zpět do zahájení ustavující schůze. Nově ZOK v § 556 odst. 2 povoluje zastoupení zmocněncem na ustavující schůzi, může však zastupovat pouze jednu osobu, která podala přihlášku. Možnost nechat se na základě plné moci zastoupit zmocněncem v obchodním zákoníku absentovala.

Poměrně podrobně je proces zahájení a průběhu ustavující schůze popsán v § 557 a násl. ZOK. Zákon upravuje pojem zakladatele družstva (§ 559 odst. 1), jedná se o osobu, která podala přihlášku nejpozději do zahájení ustavující schůze, nevzala ji zpět, splnila podmínky pro členství a jeho vznik. Programem ustavující schůze je jednak volba předsedajícího, schválení stanov, jejichž přílohou je seznam zakladatelů a dále písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, které může být jednak rovněž přílohou stanov nebo samostatně osvědčeno ve veřejné listině o osvědčení průběhu ustavující schůze. ZOK oproti obchodnímu zákoníku nestanovuje minimální výši zapisovaného základního kapitálu, která dříve činila minimálně 50.000 Kč. Zakladatel musí splnit svou vkladovou povinnost do 15 dnů ode dne konání ustavující schůze, jinak se členem nestane.

Co se týče rozhodování o přijetí stanov družstva. Na ustavující schůzi se přijímá usnesení většinou hlasů přítomných v době hlasování, o stanovách se hlasuje vždy veřejně. V případě, že by zájemce o členství nehlasoval pro přijetí stanov, zákon mu přiznává právo vzít přihlášku zpět ihned po oznámení výsledků hlasování o stanovách (§ 559 odst. 2 ZOK). Později se ke zpětvzetí nepřihlíží.

Nezbytnou podmínkou konání ustavující schůze je osvědčení průběhu ustavující schůze a přijetí stanov veřejnou listinou, která musí obsahovat schválený text stanov.

2.6.2 Vznik družstva

Mezi založením a vznikem družstva je patrná fáze mezidobí, kdy družstvo sice prozatím nevzniklo, ale je již zapotřebí konat určité právní jednání. Za družstvo lze jednat jeho jménem již před vznikem, a to za podmínek plynoucích z § 127 NOZ. Takto jednající osoba je z tohoto jednání oprávněna a zavázána sama, přičemž právnická osoba (družstvo) může účinky těchto jednání pro sebe do tří měsíců od svého vzniku převzít a v tomto případě je z těchto jednání oprávněna a zavázána od počátku. V družstvu je převzetí účinků před vznikem stanoveno v působnosti členské schůze. Typické právní jednání před vznikem družstva je přijetí vkladů zakladatelů, jelikož tito musí svou vkladovou povinnost splnit ve lhůtě 15 dnů ode dne konání ustavující schůze. Před vznikem družstvo nemůže nabývat práv a zavazovat se, ani spravovat svůj vlastní majetek, proto je pověřena konkrétní osoba, která bude vklady spravovat do vzniku družstva. Jedná se o správce vkladu dle § 18 ZOK.

Druhá etapa je vznik družstva, který je vázán na zápis družstva do obchodního rejstříku. Návrh na zápis družstva do obchodního rejstříku musí být podán do 6 měsíců ode dne jejího založení (§ 9 ZOK). Po marném uplynutí lhůty, která může být stanovena také odlišně o zákonné lhůty ve stanovách, platí, že všichni uchazeči o členství vzali svou přihlášku zpět.

Kdo je oprávněn podat návrh na zápis do obchodního rejstříku normuje zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Dle § 46 odst. 4 tohoto zákona návrh na zápis založeného družstva do obchodního rejstříku podávají všichni členové představenstva nebo předseda družstva.

3 Členství

Vztah člena k družstvu je základním družstevním vztahem, a je tedy nutné se mu při analýze problematiky řádně věnovat. Členství jako takové je ovládáno zásadou dobrovolnosti členství, což znamená svobodnou vůli uchazeče stát se členem družstva. Na druhou stranu člena nemůže nikdo nutit, aby v družstvu setrval. U členů se projevuje i zásada rovnosti. Tato znamená jednak, že všichni musí splnit stejné předpoklady, aby se stali členy a jednak mají stejné postavení při výkonu svých práv a povinností vyplývajících z členského vztahu. Jestliže mluvíme o členství jako vztahu člena k družstvu, je nezbytné si vymezit, koho za člena družstva můžeme považovat.

3.1 Člen

Členem družstva mohou být jak osoby fyzické tak právnické, ačkoliv to není výslovně stanoveno jako v předchozí právní úpravě, konkrétně v § 227 obch. zák.

V praxi se velmi často setkáme s tím, že si bytové družstva ve stanovách odsouhlasí jistá omezení vztahující se právě k členství. Možnost omezení či vyloučení členství právnické osoby v bytovém družstvu garantuje nově přímo zákon v § 735. Dřívější úprava nebyla v této problematice omezení členské základny jednoznačná, pokud stanovila, že podrobnější úpravu členství, jeho vznik a zánik upravují stanovy (§ 227 odst. 5). Proto k tomuto tématu nalezneme rozdílné názory autorů.

Omezení členství právnických osob v bytových družstvech nelze chápat jako diskriminační ve vztahu k určité skupině subjektů majících zájem o členství, ale jako právo členů družstva rozhodovat o struktuře základny družstva.²⁷

Pauldura dodává, „že možnost omezení členské základny bytového družstva toliko na fyzické osoby vyplývá předně již ze současné právní úpravy. Vysoká míra samosprávné demokracie družstva utváří jako subjekty relativně odolné vůči vnějším vlivům a tvořící určitou hospodářskou alternativu vedle klasických obchodních společností, proto nelze omezení členství pouze na osoby fyzické vnímat jako diskriminační přístup k právnickým osobám. Je-li hlavním účelem a cílem bytových družstev uspokojování potřeb členů založené na principu samosprávné autonomie a solidarity, je třeba chápat jakékoliv snahy státu sankcionovat klauzule stanov omezující členství na fyzické osoby za nepřijatelný zásah do svobody podnikatelského sdružování.“²⁸

²⁷ Blíže viz. PEKÁREK, Milan. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 837 – 840 (§ 227 obchodního zákoníku).

²⁸ PAULDURA, Lukáš. K odúmrti členského podílu v bytovém družstvu. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 8, s. 285 – 290.

Beránek spatřoval úpravu obsaženou v § 227 odst. 5 obch. zák. za nepříliš vhodnou pro družstva bytová. Argumentoval kogentností ustanovení § 230 obch. zák., kdy převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhal souhlasu orgánů družstva a dále § 232 odst. 2 obch. zák. stanovující, že souhlas představenstva se nevyžaduje, jestliže dědic nabyl práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu. Tyto ustanovení byly pro bytová družstva *lex specialis* ve vztahu k obecné úpravě pro družstva v § 227 odst. 5 obch. zák., z čehož dovozoval nezbytnost respektu stanov bytového družstva ke speciální úpravě. Závěrem dodal, že pro bytové družstvo je omezení členství ve stanovách vyloučeno.²⁹

Beránek tak reagoval na situace, kdy si družstvo ve stanovách omezilo členskou základnu pouze na osoby fyzické. V případě smrti člena-fyzické osoby přešla práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu na právnickou osobu, již člen odkázal veškerý svůj majetek a která je jediným dědicem zůstavitele. Dědic by se stal podáním žádosti členem, jelikož § 232 odst. 2 normoval, že souhlas představenstva se nevyžaduje, jestliže dědic nabyl práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu. V případě, že stanovy vylučovaly členství právnické osoby, nemohla se členem stát, ale náležel jí vypořádací podíl. Blíže o problematice přechodu práv a povinností v družstvu bude pojednáno níže.

3.1.1 Kategorie členů

Zajímavou problematikou jsou také kategorie členů. Ačkoliv platná právní úprava neobsahuje žádné dělení členů, zejména u bytového družstva fakticky určité kategorie členů nalezneme. Prvním skupinou jsou členové družstva - nájemci družstevních bytů nebo nebytových prostor. Na tom není nic neobvyklého a jedná se o hlavní a převážnou část členů. Setkáváme se však také s nebydlíci členy, kteří právo nájmu družstevního bytu nemají. Dle Dvořáka je členství těchto osob v bytovém družstvu často jen formální, nemají žádný prospěch ze služeb družstva poskytovaných bydlícím členům. I tyto členové však disponují významnými právy jako bydlící členové. Mají právo účastnit se členské schůze, rozhodovat o záležitostech družstva, ačkoliv v družstvu nemají právo nájmu družstevního bytu. Domnívám se, že zde absentuje základní úloha družstva, starat se o bytové potřeby svých členů. Nebydlící členové taktéž mohou být zvoleni do orgánů družstva např. představenstva a rozhodovat tak o důležitých záležitostech družstva.

²⁹ BERÁNEK, Vít. Poznámka k členství v bytovém družstvu. *Ad Notam*. 2005, roč. 11, č. 4, s. 140 – 141.

Jak nebydlící členové členství vlastně nabydou? Jednou z variant je, že žadatel o členství v družstvu byl v minulosti přijat za člena družstva a následně pak zařazen do bytového pořadníku. Z důvodů neefektivnosti bytové výstavby či nedostatku uvolněných družstevních bytů, byl tento pořadník později rozhodnutím příslušného orgánu družstva (zpravidla členské schůze, u větších družstev pak rozhodnutím shromáždění delegátů) zrušen. Členství mu však již zůstalo. Stejně je tomu u člena družstva, na kterého členství převedl dříve bydlící člen, kterému byl družstevní byt, jehož nájemníkem býval, převeden do vlastnictví na základě zvláštního zákona³⁰ a členství si ponechal.

Naskýtá se před námi otázka, proč by měla osoba, která nikdy nezískala právo nájmu družstevního bytu, nebo se tohoto práva dobrovolně vzdala sama a o své svobodné vůli tím, že si družstevní bytovou jednotku převedla do svého vlastnictví, disponovat tak významnými právy?

Odpověď na tuto otázku je dle mého názoru složitá a taktéž i rozporuplná. Ve většině případů se jedná o bývalé dlouhodobé členy družstva, jejichž délka členství se váže k samotnému vzniku družstva (zakládající členové družstva). Dle mého názoru převládá více méně morální hrdost zůstat i po převodu bytové jednotky členem družstva, pak také ekonomická povaha věci. Je totiž běžnou obchodní zvyklostí, že bytová družstva určitým způsobem „dotují“ poplatek na správu svým členům ze zisků plynoucích z ostatního hospodaření družstva (výnosy z pronájmů nebytových prostor, reklam, správcovské činnosti pro jiné právnické osoby apod.). V případě zániku družstva (zrušením - dosažením účelu, ke kterému bylo družstvo zřízeno např.: převodem všech jednotek do vlastnictví) mají i tito nebydlící členové, pokud to upravují stanovy družstva, nárok na tzv. podíl na likvidačním zůstatku. Při dnešní převaze nabídek správcovských společností je jen otázkou, zda tito členové družstva, kteří jsou často i členy statutárního orgánu družstva budou mít nadále zájem, aby družstvo stále plnilo svou původní úlohu - uspokojování bytových potřeb svých členů.

Dvořák dále uvádí kategorii členů - nájemníků družstevních garáží, kteří nejsou nájemci družstevních bytů ani vlastníky dříve družstevních bytů a členů, vlastníků dříve družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů, tj. členů, kterým byl družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor převeden do vlastnictví zvláštním zákonem³¹, nebo kterým

³⁰ Zákon o vlastnictví bytů

³¹ Zákon o vlastnictví bytů

družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor převedený do vlastnictví člena od něj získali převodem nebo přechodem vlastnického práva a stali se členy bytového družstva.³²

3.2 Seznam členů

Družstvo vede seznam všech svých členů (§ 580 a násl. ZOK). V seznamu členů se evidují obligatorně stanovené údaje, a to jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. Případně další informace, které si družstvo určí. Člen je povinen družstvu oznámit a doložit každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co nastaly. Družstvo je pak povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

Zákon upravuje možnost člena nahlížet do seznamu a žádat vydání potvrzení o svém členství. Každému, kdo osvědčí právní zájem, představenstvo umožní nahlédnutí do seznamu. Nově bude mít člen právo na opis seznamu členů či jeho požadované části, a to na své náklady. Člen musí se seznamem nakládat pouze v souladu se zákonem na ochranu osobních údajů.

Zde si dovolím položit otázku, nač je či bude členu potřebný seznam členů družstva, u družstev, která čítají např. více jak 10 000 členů? Jak bude družstvo a taktéž i jednotliví členové družstva chráněni proti zneužití, byť necitlivých údajů? Dle informací u vedoucích pracovníků některých družstev tohoto ustanovení postupně začínají využívat nejen fyzické, ale i právnické osoby prostřednictvím svých členů pro ryze podnikatelské účely (zasílání reklamních materiálů, pozvání na předváděcí akce apod.). Ochrana před neoprávněným zneužíváním sice poskytuje zákon na ochranu osobních údajů, v praxi si lze ale těžko představit situaci, koho postihnout za jednání, jestliže o opis seznamu členů fakticky požádalo více osob. Členové se pak obracejí na družstvo se svými stížnostmi, protože neustálé zásobování reklamních materiálů a pozvánek na nejrůznější akce je nadměrně obtěžuje. Střetávají se zde dva zájmy, a to jednak právo člena na opis seznamu členů a jednak ochrana osobních údajů družstevníků i ochrana před zneužívajícím jednáním samotným. Ustanovení § 581 odst. 2 ZOK výslovně družstvu ukládá omezení, že smí používat údaje zapsané v seznamu členů pouze pro své vlastní potřeby ve vztahu k členům, nikoliv za jiným účelem bez souhlasu členů. Na tuto povinnost by však měly pamatovat i osoby, které práva na opis seznamu členů využívají, ačkoliv je jejich konání v zásadě nepostižitelné. Družstvo má

³² DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 86.

možnost odmítnout poskytnutí údajů osobě, o které se domnívá, že je může zneužít a poskytnout ji tak databázi údajů o svých členech zadarmo. Pokud bude nadále trvat na opisu údajů ze seznamu členů, má možnost se domáhat soudně, aby ji byly údaje poskytnuty.

4 Vznik členství

Vznik členství, jako základní družstevní vztah, vypočítává ZOK v § 577. Zákon rozlišuje tři způsoby vzniku členství. Členství může vzniknout při založení družstva dnem vzniku družstva, do již existujícího družstva dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí, kdy uchazeč podává písemnou přihlášku družstvu a příslušným orgánem, který o přijetí rozhoduje je zpravidla představenstvo případně jiný orgán družstva určený ve stanovách, s výjimkou kontrolní komise. V poslední řadě převodem či přechodem družstevního podílu.

Právní teorie rozlišuje dva způsoby vzniku členství. Nabytí členství originálním způsobem znamená, že vzniká zcela nově, bez existence právního předchůdce, tomu odpovídá vznik členství při založení družstva i rozhodnutím o přijetí na základě písemné přihlášky. Kdežto u derivativního vzniká členství na základě vazby na právního předchůdce. Přesněji jde o zánik původního a vznik nového členství.

Stanovy mohou dále stanovit, že členství v družstvu je vázáno na uzavření pracovního poměru člena k družstvu.

V bytovém družstvu speciálně může vzniknout tzv. společné členství manželů, a to automaticky, pokud je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

Zásadní novinkou pro členy bytových družstev je § 733 odst. 1. ZOK zavádí další specifikum v souvislosti se vznikem členství v bytových družstvech, která dosud v obchodním zákoníku chyběla. Pro přijetí za člena a pro vznik členství stanovy mohou upravit podmínku převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jejíž výše nebo způsob jejího určení je upraven ve stanovách (§733 odst. 1). „Jedná se o významné nové výslovné ustanovení, které vychází z dosavadního pojetí bytového družstva a členství v bytovém družstvu. Jedná se o důležité ustanovení, které jde vstříc dosavadní praxi řady bytových družstev. Tímto způsobem se člen podílí buď na kupní ceně domu kupovaného do vlastnictví bytového družstva (například v rámci tzv. privatizace obecního bytového fondu), nebo na financování výstavby domu s družstevními byty, apod.“³³

4.1 Originální vznik členství

Originálně lze nabýt členství dvojím způsobem. Za prvé členství vzniká v souvislosti se vznikem družstva, tj. zápisem družstva do obchodního rejstříku. Takto mohou nabýt členství zakládající členové. Druhým způsobem je vznik členství na základě písemné

³³ ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2547 – 2554 (§ 733 zákona o obchodních korporacích).

příhlášky do již existujícího družstva. Zákon stanovuje písemnou formu přihlášky a také náležitosti údajů, které musí být vždy uvedeny pod sankcí absolutní neplatnosti. O přijetí za člena vždy rozhoduje příslušný orgán družstva. K tomuto je oprávněno zpravidla představenstvo, pokud stanovy neupravují něco jiného. Na přijetí nemá nikdo právo, a pokud je rozhodnuto o nepřijetí za člena, je rozhodnutí konečné a neexistuje proti němu opravný prostředek. V případě kladného rozhodnutí o přihlášce, se zapisuje nový člen do seznamu členů.

4.2 Derivativní vznik členství

Derivativně vzniká členství převodem či přechodem družstevního podílu. Členství vzniká odvozeně, v důsledku zániku členství právního předchůdce. S ohledem na množství judikatury ve zkoumané oblasti, literatury a odborných názorů uveřejněných v odborných časopisech věnuji této části věnována větší pozornost než originárnímu vzniku členství.

Nejdříve se budu zabývat převodem družstevního podílu, poté přechodem. Převod družstevního podílu je jedním z nejproblematictějších témat, které činilo v praxi velké problémy, také proto v této oblasti nalezneme bohatou judikaturu.³⁴ To je logické s ohledem na hospodářskou důležitost daného institutu. Převod družstevního podílu, který je spojen s nájmem družstevního bytu, je velmi závažným právním jednáním s poměrně značnými majetkovými důsledky, zejména s ohledem na výši členského vkladu v bytovém družstvu a také s ohledem na cenu převáděného družstevního bytu. Cena, za kterou se družstevní podíl převádí, často téměř dosahuje výše obvyklé ceny bytu jako nemovité věci v soukromém vlastnictví. Proto je opravdu nutné, aby účastníci byli při převodu obezřetní.³⁵ Nabyvatel by si měl zjistit důležité informace o převodci, např.: zda je opravdu členem družstva, zda nemá žádné dluhy vůči družstvu, protože nově vstupuje do právního vztahu svého nástupce a ručí za jeho dluhy. I po rekodifikaci dle mého názoru lze očekávat složité majetkové právní vztahy plynoucí právě z derivativních převodů členských práv a povinností, a to také v kontextu na možnost zástavy družstevního podílu, která doposud nebyla možná.

4.3 Smlouva o převodu členských práv a povinností

K převodu družstevního podílu obecně dochází smlouvou (dohodou) o převodu družstevního podílu. Smluvními stranami jsou převádějící a nabyvatel. Družstvo není

³⁴ Pozn. Pro představu uvádím, že v informačním systému beck-online.cz se k převodu členských práv a povinností vztahuje cca 1450 judikátů NS. Z praxe velkých bytových družstev o členské základně cca 9 000 členů se převody uskutečňují v rozsahu přibližně 15 převodů za měsíc

³⁵ ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2562 – 2567 (§ 736 zákona o obchodních korporacích).

účastníkem dohody. Zákon pro smlouvu o převodu členských práv a povinností nestanovuje požadovanou formu, tudíž je možné ji uzavřít i ústně. Obsahovými náležitostmi se hojně zabývala soudní praxe a mnohá judikatura bude použitelná i nadále.

V případě, že smlouva nemá písemnou formu, převodce je povinen písemně oznámit družstvu převod členských práv a povinností a nabyvatel musí vyslovit s převodem písemný souhlas.³⁶ V praxi se mohou přihodit nepříjemnosti, jestliže převodce po uzavření ústní smlouvy o převodu, odmítne splnit svou povinnost písemně oznámit družstvu rozhodné skutečnosti. Nabyvatel má možnost domáhat se soudní cestou splnění této povinnosti návrhem na nahrazení projevu vůle.³⁷

Co má obsahovat smlouva o převodu členských práv a povinností zákon blíže neupravuje a platí pro ni obecná ustanovení NOZ pro uzavírání smluv. V oblasti obsahu smluv o převodu bylo vydáno množství rozhodnutí, které budou směrodatné i pro současný právní stav.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 7. února 2001, sp. zn. 29 Cdo 1402/99 „Dohoda o převodu členských práv a povinností podle § 229 a § 230 není v obchodním zákoníku upravena jako smluvní typ, proto se jedná o smlouvu nepojmenovanou. V případě dohody o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu bude nezbytným (minimálním) obsahem dohody určení práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení hodnoty družstevního podílu, stanovení úplatnosti či bezplatnosti převodu a dohoda o vzájemném vypořádání.“

Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu usnesením³⁸ rozhodl, že nesdílí názor výše citovaného rozsudku v rozsahu, kdy je podstatnou náležitostí smlouvy o převodu členských práv a povinností určení hodnoty družstevního podílu a dále ujednání o vzájemném vypořádání smluvních stran.

Lze proto uzavřít, že ke vzniku smlouvy o převodu družstevního podílu je nezbytná řádná identifikace účastníků smlouvy a bytového družstva, k němuž se převáděný družstevní podíl vztahuje, určení převáděných práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení, zda jde o převod úplatný či bezúplatný, a v případě úplatnosti převodu rovněž stanovení ceny nebo způsobu jejího určení.

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. ledna 2002, sp. zn. 29 Odo 225/2001

³⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2012, sp. zn. 29 Cdo 1367/2011

³⁸ Usnesení velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 19. října 2011, sp. zn. 31 Cdo 271/2010

Smlouva může kromě nezbytného obsahu dále upravovat i další požadavky účastníků.³⁹ Zejména se jedná o prohlášení, že na předmětném bytě neváznou žádné dluhy, věcná břemena či zástavní práva, že nikdo není hlášen k trvalému pobytu v daném bytě. Další ujednání mohou spočívat v dohodě o termínu předání bytu, vyrovnání v případě vyúčtování přeplatků a nedoplatků za služby. Některá družstva mají připraveny vzorové smlouvy o převodu členských práv a povinností, které mohou být zájemcům poskytnuty.

Judikatura v této oblasti je použitelná i po nabytí účinnosti nového předpisu, protože tyto otázky se ani po novu nezměnily.

4.3.1 Převod družstevního podílu mezi členy

První variantou je převod mezi členy družstva navzájem, pokud jej nevyklučují stanovy. Neznamená to, že by nabyvatel členského podílu najednou disponoval dvěma podíly. Ale tímto typem převodu dochází ke splynutí družstevních podílů v jeden. Každý člen může disponovat pouze jedním členským podílem.

4.3.2 Převod družstevního podílu na třetí osobu

Druhou alternativou a mnohem častější je převod družstevního na třetí osobu, která dosud nebyla členem.

Sporným momentem v souvislosti s převodem družstevního podílu (dříve členských práv a povinností), se kterým se můžeme běžně setkat je, že družstvo za převod vybírá různé poplatky (poplatek za převod členských práv a povinností). Družstva resp. zaměstnanci družstva požadují tyto poplatky s tím, že bez zaplacení nelze vyhovět požadavkům na registraci převodu, nelze zaevidovat změnu členů či není možné uzavření nájemní smlouvy. Jakékoliv vybírání poplatků v souvislosti s převodem družstevního podílu je v rozporu se zákonem, protože je zakotveno, že převod družstevního podílu je volný a nesmí být ze strany družstva jakkoli omezován. Je nutné posuzovat neoprávněné vybírání poplatků jako bezdůvodné obohacení dle § 2991 a násl. NOZ ze strany družstva, neboť vést seznamy členů družstva, jakož i evidovat změny skutečností v těchto uvedených, je a taktéž i v předchozí právní úpravě bylo, zákonnou povinností družstva (§ 580 ZOK). Družstva argumentují tím, že si členové poplatky sami odsouhlasili na členské schůzi příp. na shromáždění delegátů družstva, proběhla změna stanov a poplatky a jejich výše byly zahrnuty ve stanovách družstva jako povinné. Dále, že jde o administrativní úkon družstva, který musí být hrazen a nebylo by

³⁹ K náležitostem smlouvy o převodu členských práv a povinností také viz PHILIPPI, Tomáš. K některým aspektům převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 3, s. 97.

spravedlivé požadovat po ostatních členech, aby se na takové úhradě podíleli.⁴⁰ Družstva i nadále vybírají poplatky spojené s převodem, a dokud je členové budou ochotni platit, s ukončením jejich výběru nelze počítat. Z toho plyne jediné, kde není žalobce, není soudce.

Problematika převodu podle obchodního zákoníku

Pro bytové družstvo dříve platilo ustanovení § 230 obch. zák., které bylo *lex specialis* k obecnému ustanovení § 229 odst. 1 obch. zák. Odlišnost speciální úpravy spočívala v tom, že převod členských práv a povinností dohodou nepodléhal souhlasu orgánů družstva a družstvu se taková skutečnost pouze oznámí. Z ustanovení § 230 plynulo, že bytové družstvo na rozdíl od jiných družstev nemohlo omezovat či zakazovat převod členství na jiné osoby a ani žádnému orgánu družstva nepříslušelo o tomto právu člena převést práva a povinnosti rozhodovat. Jednalo se o úpravu zcela volné převoditelnosti členství v bytovém družstvu. Pokud by stanovy obsahovaly podmínění převodu souhlasem orgánů, jednalo by se o ustanovení v rozporu se zákonem a tudíž neplatné.

Velmi diskutovanou otázkou v souvislosti s převodem členských práv a povinností na třetí osobu bylo, zda převodem členských práv a povinností nabyvatel vstupuje či nevstupuje do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem. V jednom ze zásadních rozhodnutí NS potvrdil svůj ustálený názor, že nabyvatel nevstupuje do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy, uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem. Tento závěr formuluje a odůvodňuje tím, že právním důsledkem dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je, že předložením dohody bytovému družstvu se nositelem členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (nikoliv však práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, kterou bytové družstvo uzavřelo s dosavadním členem) stává nabyvatel a převodce tato práva a povinnosti pozbývá. To podporuje také § 714 občanského zákoníku, kdy zánikem členství osoby v bytovém družstvu, zanikne její nájem k bytu. Určují-li stanovy, že k členským právům patří i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, pak zánikem členství podle ustanovení § 714 obč. zák., zaniká jeho nájem bytu a nabyvateli členských práv vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, splní-li další podmínky určené stanovami. Dohodou o převodu členských práv a povinností tudíž nepřechází právo nájmu k družstevnímu bytu.⁴¹

⁴⁰ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. března 2006, sp. zn. 7 Cmo 463/2005

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. září 2009, sp. zn. 28 Cdo 687/2009

Názor NS nesdílí autoři komentáře.⁴² Podle názoru autorů jsou předmětem převodu členských práv a povinností (členství) všechna členská práva dosavadního člena družstva, tedy i jeho právo užívat pronajatý družstevní byt. Nabyvatel na základě převodu členských práv vstupuje namísto převodce i do nájemního vztahu k družstvu. Dosavadní nájemní vztah nezaniká, jen namísto nájemce do něho vstupuje nabyvatel členství. Vystavení „nové“ nájemní smlouvy, v níž by již nový člen (nabyvatel) nahradil převodce, není právním předpokladem vzniku nájemního vztahu k předmětnému bytu.

Podle Dvořáka převodem docházelo k zániku původního nájmu, a nabyvatel tudíž musel s bytovým družstvem uzavřít novou nájemní smlouvu. K tomu konstruoval právní nárok nabyvatele na uzavření nájemní smlouvy z ustanovení § 685 odst. 2 občanského zákoníku. Co když si však stanovy další podmínky pro vznik nájemního vztahu neupravily, jelikož tato úprava není vypočtena v obligatorních náležitostech v § 226 obchodního zákoníku?

Cileček⁴³ se neshodoval s názorem Dvořáka v tom, že nemůže spoléhat na § 685 odst. 2 občanského zákoníku, který se vyjadřoval tak, že u družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva a domáhat se soudně na družstvu povinnost uzavření nájemní smlouvy. Nárok na uzavření nájemní smlouvy nevyplýval z žádného právního předpisu a obecný odkaz v § 685 odst. 2 podle něj nepostačoval.

Problematika vzniku nájemního vztahu mezi členem a družstvem při převodu členských práv a povinností rozhodně nebyla jednoznačně pojímána. Názory byly protichůdné. Očekávalo se, aby nová právní úprava vnesla do nestandardního stavu jasno.

Problematika převodu podle ZOK

Nová úprava se od stávající v zásadě neliší v principiální záležitosti, ani dnes není možná ingerence orgánů bytového družstva do rozhodování o převodu družstevního podílu (§ 736 odst. 1 ZOK). Nově sice výslovně zákon zakotvil omezení volné převoditelnosti, fakticky se však ničeho nemění. Týká se to případů, kdy by se členem měla stát osoba, která by nesplňovala podmínky stanov bytového družstva. Tuto problematiku jsme rozebrali již výše u nabytí členství právnických osob, pokud stanovy takové členství vylučovaly.

⁴² PEKÁREK, Milan. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 843 – 847 (§ 230 obchodního zákoníku).

⁴³ CILEČEK, Filip. Derivatívni vznik členství v bytovém družstvu. *Obchodněprávní revue*. 2011, roč. 3, č. 4, s. 110 – 115.

Ani účinky převodu nepodstoupily žádných zásadních změn. Účinky převodu nastávají ve vztahu k družstvu dnem předložení smlouvy o převodu podílu družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě. Stejných účinků dosáhnou, jakmile družstvo obdrží prohlášení dosavadního člena a nabyvatele o převodu podílu (§ 601 odst. 2). Jakmile se družstvo dozví o převodu družstevního podílu, je povinno bez zbytečného odkladu provést změny v seznamu členů. Z uvedeného vyplývá, že družstvo není oprávněno provádět autoritativní závazný výklad obsahu smlouvy o převodu členských práv a povinností a už vůbec ne posuzovat okolnosti platnosti smlouvy o převodu. Jeho povinností je přijmout písemné oznámení o smlouvě o převodu projevit její následky změnou v seznamu členů.

Velkým přínosem nové úpravy, je ustanovení § 736 odst. 2 ZOK stanovující, že nabyvatel převodem družstevního podílu nastupuje do právního postavení předchůdce. Na nabyvatele je převeden nájem družstevního bytu či právo 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. Přičemž převodce družstevního podílu za dluhy spojené s družstevním podílem ručí (§ 601 odst. 1 ZOK). Dochází tak k zásadní změně právní úpravy.

Změna je významná pro družstva, jež se potýkaly s problémovými členy, kteří dlužili vysoké částky za nájemné a převedli členská práva a povinnosti na třetí osobu. Dále také jasně a jednoznačně vyřešila dosavadní nesrovnalosti a přiklonila se ke stanovisku, že převodem družstevního podílu přechází i práva a povinnosti spojené s právem nájmu. Nabyvatel podle dosavadní úpravy nevstupoval do právního postavení svého předchůdce a nebylo možné po něm dluhy převodce nikterak vymáhat. Od 1. 1. 2014 se proto postavení družstva v obdobných situacích výrazně zlepšilo.

4.3.3 Přechod družstevního podílu

Zvláštní způsob derivativního vzniku členství je přechod členských práv a povinností, kdy je členství odvozeno od právního předchůdce.⁴⁴ Smrtí fyzické osoby, člena, zaniká členství v družstvu a majetková práva přecházejí na dědice. Pro bytová družstva v obchodním zákoníku platilo speciální ustanovení podle § 232 odst. 2 obch. zák., které normuje, že není potřeba souhlasu představenstva, jestliže dědic nabyl práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu. O členství tedy nabyvatel nemusel žádat ani se nepodmiňoval žádným

⁴⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2012, sp. zn. 29 Cdo 2145/2010

souhlasem.⁴⁵ Členská práva a povinnosti v bytovém družstvu totiž přecházela na právního nástupce okamžikem smrti člena.

Stěžejní úprava přechodu členství v bytovém družstvu byla dále upravena v občanském zákoníku v ustanoveních týkajících se záležitostí nájmu družstevního bytu (§ 706 a násl. občanského zákoníku). Občanský zákoník upravoval tři případy přechodu členství fyzické osoby v bytovém družstvu.

Ustanovení § 706 odst. 5 se týkalo případu, kdy zemře nájemce družstevního bytu, který není ve společném nájmu manželů, přejde členství i nájem bytu na toho dědice, kterému připadl v dědickém řízení členský podíl. Jak se řešila situace, kdy zdědilo členský podíl více dědiců? Již bylo zmíněno, že spoluvlastnictví podílu podle předchozí úpravy nebyl možný. V nejlepším případě se měli dohodnout, který z nich bude členem a s ostatními se případně vyrovnat jiným způsobem. Pokud k dohodě nedošlo, měli možnost obrátit se na soud. Jestliže ani soud nepřiměl dědice ke kompromisu, zpravidla rozhodl, že každému z dědiců náleží např. ideální 1/3 členského podílu. Protože společné členství družstvo nemůže akceptovat, došlo k zániku členství v družstvu a dědicům náležel vypořádací podíl, který se podělil na počet dědiců. Spor mezi dědici, který dospěl až do takového stádia, by měli řešit především v jejich zájmu. Východiskem by byla jejich vzájemná dohoda přenechat své podíly některému z nich a eventuálně pak členský podíl převést na třetí osobu za úplatu, kterou si pak rozdělí mezi sebou. Z praxe jsem měla možnost se seznámit s případem, kdy po téměř sedmi letech dědického řízení nedošlo k dohodě dědiců. Soud rozhodl, jak výše popisuji, že každému z dědiců náleží 1/3 členského podílu. Protože po dobu jednoho roku nebyli schopni se dědici dohodnout před orgány družstva, kdo z nich se stane členem a nájemcem družstevního bytu, bylo rozhodnuto, že jim bude vyplacen vypořádací podíl dle stanov družstva rovnající se základnímu členskému vkladu ve výši 500 Kč a členskému podílu, který činil 10 500 Kč. Protože splatný dluh na nájemném a službách s tímto spojených činil 10 400 Kč, došlo k jeho zápočtu a dědicům měl být vyplacen vypořádací podíl ve výši 33, 33 Kč. Po tomto zjištění dědici během 5 minut uzavřeli dohodu.

Druhý případ přechodu dle § 707 odst. 2 řešil situace, kdy družstevní byt byl ve společném nájmu manželů, avšak výlučným členem bytového družstva byl jen zemřelý manžel. Jedná se tak o případy, kdy právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nabyt jeden z manželů před uzavřením manželství, tedy nevzniklo společné členství manželů, ale pouze společný nájem. Smrtí člena zanikl společný nájem bytu manželů a právo členství

⁴⁵ Usnesení velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 3. listopadu 2010, sp. zn. 31 Cdo 4739/2008

v družstvu i nájem bytu se stane předmětem dědění. Nájemcem bytu se stal ten z dědiců, kterému připadl členský podíl.⁴⁶

A poslední varianta byla situace, kdy byt byl jak ve společném nájmu manželů, tak oba manželé byli členy bytového družstva. Úmrtím jednoho z nich došlo k zániku práva společného členství a společného nájmu a jediným členem a nájemcem se stal pozůstalý manžel.⁴⁷

V porovnání s úpravou v obchodním zákoníku se, co se týče uvedených základních zásad při problematice přechodu, ničeho výrazně nemění. Zákaz nebo omezení přechodu družstevního podílu je upraveno v § 42 odst. 1 ZOK, přechod družstevního podílu v bytovém družstvu pak nalezneme v § 737 ZOK. I přestože je dnes možné spoluvlastnictví družstevního podílu, mnohá bytová družstva si tuto alternativu ve stanovách vyloučí a opět nastane situace, kdy dědění družstevního podílu bude řešeno postupem, který zde byl zmíněn.

Odúmrť

Velmi diskutovanou otázkou, která se dlouhodobě vyvíjela a prošla výraznými zvraty, je situace, kdy členství přešlo odúmrtí na stát.⁴⁸ Tato problematika byla řešena jak na půdě Nejvyššího soudu, tak se k němu vyjadřoval ve svých nálezech i Ústavní soud.⁴⁹ Dlouhou dobu byl zastáván názor, že stát na základě odúmrti nemůže nabýt členská práva a povinnosti, ani nemůže mít právo nájmu v družstevním bytu. V důsledku toho, že zůstavitel neměl žádného jiného dědice, odúmrtí na stát přešel pouze členský podíl, který byl stanovován na základě účetní zůstatkové hodnoty členského podílu. Dědic, který se nestal členem, měl nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo (§ 232 odst. 3 obch. zák.). Stát měl tudíž právo na vypořádací podíl v družstvu. Zde ovšem docházelo k nevoli státu, který byl vypořádacím podílem značně finančně znevýhodněn.

Zásadním rozhodnutím Nejvyššího soudu byla dosavadní myšlenka podlomena. Od tohoto okamžiku se má stát, který dědí na základě odúmrti postavení podobné jako dědic, i když dědicem není. Nejvyšší soud dospěl k názoru, že zůstavitelovo členství v bytovém

⁴⁶ HULMÁK, Milan, NOVOTNÝ, Marek. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009 s. 2093 – 2097 (§ 707 občanského zákoníku)

⁴⁷ tamtéž

⁴⁸ K tomuto tématu viz MARCEL, Josef. Stát a dědické řízení. *Ad notam*. 2010, roč. 16, č. 4, s. 22 – 31., PAULDURA, Lukáš. K odúmrti členského podílu v bytovém družstvu. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 8, s. 285 – 290.

⁴⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 3. ledna 2001, sp. zn. II. ÚS 118/2000

družstvu a nájem družstevního bytu přechází nejen na dědice, ale na každého, komu podle výsledků dědického řízení připadl členský podíl v družstvu.⁵⁰

Pro odstranění všech sporností NOZ v § 1634 zakotvuje, že stát má při nabytí dědictví odúmrtí postavení jako zákonný dědic. Pokud stanovy vylučují členství právnických osob, na stát přešel družstevní podíl spolu s právem nájmu družstevního bytu včetně práv a povinností s tím spojených. Zde se tedy dostáváme do kolize. Střet může být vyřešen tak, že stát převede svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která již členem bytového družstva může bezesporu být.

4.3.4 Společné členství manželů

Podle obchodního zákoníku společné členství manželů zakládalo výjimku z individuálního pojetí členství v družstvu, kterou umožňovala právní úprava pouze u bytových družstev. Společné členství manželů mohlo vzniknout výlučně mezi manžely. Jednalo se o případy, kdy vznikl jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikl se společným nájmem bytu manželům i společné členství v bytovém družstvu. Z tohoto členství byli manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§ 703 odst. 2 občanského zákoníku). A to za podmínky, že spolu manželé trvale žili (§ 703 odst. 3).⁵¹

Za situace, kdy členství v bytovém družstvu osoba nabyla před manželstvím a je tedy výlučným členem, následným sňatkem druhému manželovi vzniká pouze právo na společný nájem k družstevnímu bytu, který je odvozen od výlučného členství jednoho z manželů.

Úprava vzniku společného členství manželů v bytovém družstvu v občanském zákoníku (§ 703) byla zvláštní úpravou ve vztahu k ustanovením týkajících se společného jmění manželů (dále jen SJM) (§ 143 a násl.). Na členství v bytovém družstvu se nevztahovaly ustanovení SJM a nebylo tedy možné prostřednictvím smlouvy uzavřené formou notářského zápisu podle § 143a občanského zákoníku rozšířit či zúžit stanovený

⁵⁰ Rozsudek velkého senátu Občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 9. února 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2008, shodně viz též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2009, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008

⁵¹ Jestliže vznik práva na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu jednoho manžela vznikl ještě před vznikem manželství, pak okamžikem vzniku manželství, vzniká i společný nájem druhého manžela k bytu, nikoliv však společné členství v bytovém družstvu. Společný nájem tedy neznamená souběžný vznik společného členství.

rozsah SJM ve vztahu k členství v bytovém družstvu, aby došlo k přeměně výlučného členství jednoho z manželů na společné členství manželů.⁵²

Od 1. 1. 2014 se úprava společného členství manželů přesunula do ZOK, konkrétně ji upravuje § 739 (společný nájem manželů § 745 ZOK). Systém úpravy prošel zcela zásadní změnou. Novinkou je, že družstevní podíl v bytovém družstvu se stává součástí SJM, a tudíž vznik společného členství již není vázán na právní skutečnost vzniku nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, ale na okamžik, kdy se družstevní podíl stane součástí SJM. Pro vznik společného členství nově není rozhodující vznik nájemního vztahu a v poslední řadě je nerozhodné, zda spolu manželé trvale žijí.

Na tomto místě bych zmínila novou úpravu v NOZ týkající se manželského majetkového práva, konkrétně bydlení manželů. NOZ se v § 747 zřetelně dotýká právních vztahů manželů za situace, kdy pouze jeden z nich je členem bytového družstva. Postavení manžela, který nedisponuje stejnými právy ve vztahu k družstevnímu bytu jako druhý manžel, je významně zvýhodněno tím, že bez jeho souhlasu není možný převod či zatížení družstevního bytu, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba. Má-li manžel právo nakládat s bytem, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit či ohrozit. Zejména jej nesmí zcizit nebo zřídít právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, jestliže by nezajistil manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním. Pokud by manžel jednal bez souhlasu druhého manžela, může se tento dovolat neplatnosti takového právního jednání. Jedná se tak o velmi významné ustanovení, na které by družstva měla reagovat a pro ochranu všech stran a vyvarování se např.: případné neplatnosti převodu družstevního podílu si pro jistotu vyžádat písemný souhlas druhého manžela, i přestože pro družstva taková povinnost ze zákona neplyne.

⁵² ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2575 – 2582 (§ 739 zákona o obchodních korporacích).

5 Zánik členství

Způsoby zániku členství vypočítává ZOK v § 610. Jedná se o taxativní výčet. Členství v družstvu může zaniknout pouze na základě těchto právních skutečností a nelze, aby stanovy určovaly další způsoby zániku (mohou je však blíže rozvést). Ze zákona je zánik členství možný dohodou, vystoupením, vyloučením, dispozicí s družstevním podílem (přechod a převod družstevního podílu), smrtí/zánikem člena družstva, v rámci insolvenčního řízení, výkonem rozhodnutí a exekucí, zánikem pracovního poměru, zánikem družstva.⁵³

Následně si přiblížíme jen některé způsoby zániku členství, které jsou pro bytová družstva nejtypičtější. Zpravidla pokud si družstvo ve stanovách vyloučí členství právnických osob, nebude přicházet v úvahu zánik členství podle § 610 písm. g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva. Převod a přechod družstevního podílu byl předmětem předchozí kapitoly, proto se tímto způsobem zániku již na tomto místě nebudu zabývat.

5.1 Dohoda o zániku členství

Obligaturní písemnou formu stanoví ZOK v § 611 pro dohodu o zániku členství. Jedná se o dvoustranné právní jednání, musí být určitým a srozumitelným souladným projevem vůle člena a družstva směřujícím k ukončení členství. Členství zaniká dnem účinnosti dohody nebo dnem pozdějším v dohodě určeném.⁵⁴

5.2 Vystoupení

Jedná se o jednostranné právní jednání člena družstva. Je vyjádřením zásady dobrovolnosti členství, každý má právo členem družstva být, stejně tak z něj kdykoliv vystoupit. Forma oznámení o vystoupení musí být taktéž dle § 611 písemná. ZOK pamatuje na situaci, kdy stanovy neurčí výpovědní dobu v § 612 odst. 2. Vystupujícímu členu náleží oprávnění určit v oznámení den zániku členství, nesmí se jednat o dobu delší jednoho roku od doručení oznámení. V případě, že den neurčí, má se za to, že zánik členství se rovná dni doručení oznámení o vystoupení družstvu. ZOK v § 613 stanoví zvláštní režim pro vystoupení pro nesouhlas se změnou stanov.

5.3 Vyloučení člena z družstva

Účelem vyloučení člena z bytového družstva je ochrana družstva před opakovaným či závažným porušováním členských povinností. Jedná se o krajní opatření družstva, které musí

⁵³ CILEČEK, Filip. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 841 – 845 (§ 610 zákona o obchodních korporacích).

⁵⁴ CILEČEK, Filip. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 845 (§ 611 zákona o obchodních korporacích).

být činěno v rámci zákonných mezí.⁵⁵ Úprava vyloučení člena z družstva je zakotvena jednak v § 614 a dále v § 734 ZOK, kde jsou upraveny důvody pro vyloučení člena bytového družstva, je-li nájemcem družstevního bytu. Zde nastává výkladový problém, zda se jedná v § 734 o *lex specialis* ve vztahu k § 614 upravující obecné důvody pro vyloučení člena z družstva nebo zda jde pouze o další důvody pro vyloučení, kromě těch uvedených v § 614. Lze se spíše přiklonit k názoru, že jde o speciální důvody pro vyloučení člena-nájemce, vedle nichž se použijí také obecné důvody uvedené v § 614.⁵⁶

5.3.1 Obecné důvody vyloučení

Obecnými důvody pro vyloučení člena z družstva (§ 614 ZOK) je porušení své členské povinnosti závažným způsobem nebo opakovaně, člen přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. Z dikce zákona je jasné, že se musí jednat buď o závažné, intenzivnější porušení povinnosti nebo se vyžaduje četnost takových porušení (nemůže se jednat o ojedinělý případ). Faktem je, že pod pojem závažné porušení členských povinností je možné subsumovat téměř cokoliv. Jako příklad lze uvést, že vyloučit člena lze, pokud člen po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů či člen byl pravomocně odsouzený za úmyslný trestný čin proti družstvu nebo jeho členovi. Posledně jmenovaný důvod byl v obchodním zákoníku výslovně jmenovaný v § 231 odst. 4.

5.3.2 Speciální důvody

Speciální důvody pro členy bytových družstev, kteří jsou zároveň nájemci, obsahuje § 734 ZOK. Člena (společné členy) bytového družstva, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu (společný nájem družstevního bytu), lze vyloučit z družstva, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu nebo byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází.

V ZOK tak dochází ke zcela zásadní změně v případě porušování členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu, kdy tato alternativa vyloučení v obchodním zákoníku absentovala. Podle obchodního zákoníku bylo možné vyloučit člena z taxativně uvedených důvodů v § 231 odst. 4, a současně bylo umožněno, aby stanovy

⁵⁵ HRNČÁŘ, Jan. Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematické soužití v bytovém domě. *Právní rozhledy*. 2012, roč. 21, č. 13-14, s. 489 - 491.

⁵⁶ ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2554 – 2559 (§ 734 zákona o obchodních korporacích).

uvedly jiné důležité důvody pro vyloučení. Těmito byly většinou právě důvody spočívající v porušení povinností člena bytového družstva spojených s nájmem družstevního bytu. Placení nájemného je jednou ze základních členských povinností člena vůči bytovému družstvu, jeho neplacení je typické porušení povinností člena. V případech neplacení nájemného v praxi bytových družstev docházelo k tomu, že postupovaly dle občanského zákoníku § 710, § 711 odst. 1 písm. b). Dosavadní stav dovoľoval volit ze dvou možností, buď vyloučení podle stanov, nebo výpověď nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku. S účinností ZOK již nelze použít výpověď nájmu bytu podle NOZ (§ 734 odst. 2) a bude se postupovat výlučně podle ZOK.⁵⁷

5.3.3 Společné ustanovení

Pro obecnou i speciální úpravu vyloučení z družstva se použije postup § 615 - § 622 ZOK. Dříve, než je rozhodnuto o vyloučení, je zapotřebí, aby byla členovi udělena písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo, není-li jiný stanovami určený orgán. Jaké náležitosti musí výstraha obsahovat, stanovuje § 615 odst. 3. Jako podstatnou náležitost zákon mimo jiné uvádí upozornění na možnost vyloučení v případě pokračování v porušování členských povinností a neodstranění následků. Pokud by člen nebyl ve výstraze upozorněn na možné následky vyloučení, nesplňovala by výstraha obligatorní obsah a následné vyloučení by bylo neplatné. Ustanovení týkající se náležitostí písemné výstrahy je reakcí na předchozí stav, kdy zákon náležitosti výslovně neuváděl a NS dospěl k závěru, že výstraha musí obsahovat alespoň vymezení členské povinnosti, jejíhož porušení se člen družstva dopouští, jakož i konkrétní označení následků, které jsou s dalším porušováním dané povinnosti spojeny.⁵⁸

Jestliže člen ve lhůtě stanovené mu v písemné výstraze nepřestane porušovat své členské povinnosti a neodstraní následky porušení, je v kompetenci představenstva rozhodnout o jeho vyloučení. Stanovy mohou tuto pravomoc delegovat na jiný orgán. V § 617 je normována subjektivní a objektivní prekluzivní lhůta, kdy lze o vyloučení rozhodnout. Rozhodnutí má písemnou formu a musí obsahovat poučení o tom, že člen má právo podat námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.⁵⁹

⁵⁷ ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2554 – 2559 (§ 734 zákona o obchodních korporacích).

⁵⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2010, sp. zn. 29 Cdo 4002/2009

⁵⁹ Zákon výslovně stanovuje formu doručení pro rozhodnutí o vyloučení člena a rozhodnutí o zamítnutí námitek v § 621 ZOK, doručuje se doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

V případech, kdy stanovy delegují pravomoc rozhodnout o vyloučení na členskou schůzi, obranou proti takovému rozhodnutí členské schůze může být i zde podání námitek, o kterých by ale opět rozhodovala členská schůze. Proti zamítavým námitkám přiznává členovi ZOK dle § 620 odst. 1 písm. a) další možnost obrany. Člen má právo podat ve lhůtě 3 měsíců návrh soudu na prohlášení neplatnosti rozhodnutí o námitkách. Zákon umožňuje, aby se nekonala fáze podání námitek proti rozhodnutí o vyloučení, kdy rozhodovala členská schůze, a člen se obrátil přímo na soud podle § 620 odst. 1 písm. b).⁶⁰

Obchodní zákoník nestanovil žádnou lhůtu pro rozhodnutí o vyloučení. NS judikoval, že i když není zákonem stanovená lhůta, jedná se o závažný zásah do právního postavení člena, a proto by družstvo mělo v procesu vylučování postupovat bez zbytečných odkladů. Lhůta dvou let, kdy shromáždění delegátů rozhodlo o odvolání člena, je podle NS v rozporu s dobrými mravy a také se zásadami družstevního práva.⁶¹ Nově jsou stanoveny prekluzivní lhůty, kdy musí družstvo o vyloučení rozhodnout.

5.3.4 Srovnání změn ve vztahu k členovi

Pro členy bytového družstva se v obecných důvodech pro vyloučení ničeho nemění. Speciální důvody týkající se porušení povinností vyplývající z nájmu je významnou novinkou a vylučuje se použití NOZ o výpovědi nájmu družstevního bytu, čehož bytové družstva dříve hojně využívala.

Výrazná změna se člena dotýká v možnosti podat námitky proti rozhodnutí představenstva či jiného stanovami určeného orgánu o vyloučení k členské schůzi (namísto dosavadního odvolání). Právo podat námitky zákon členovi přiznává i v případě, kdy rozhoduje shromáždění delegátů, přičemž musí mu být umožněno, aby se ho účastnil a případně se také aktivně vyjádřil ke své záležitosti, což dosavadní úprava neumožňovala a člen byl odkázán na vůli svolavatele a delegátů samých, zda jej o shromáždění delegátů informují, umožní mu účast a vyslechnou jej.⁶² Dle § 683 ZOK tak zákon zaručuje právo člena se účastnit shromáždění delegátů v části týkající se jeho věci, na které je písemně pozván.

Zákon přiznává členovi mnohem efektivnější obranu oproti dosavadní právní úpravě také tím, že odstraňuje nedostatky a stanovuje prekluzivní lhůty, ve kterých musí být

⁶⁰ CILEČEK, Filip. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 853 (§ 620 zákona o obchodních korporacích).

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2010, sp. zn. 29 Cdo 4262/2009

⁶² CILEČEK, Filip. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 847 (§ 614 zákona o obchodních korporacích).

rozhodnuto o vyloučení. Zajišťuje tak právní jistotu, která zde v dosavadní právní úpravě dosti trpěla, když o vyloučení člena členská schůze rozhodovala někdy až s ročním zpožděním, o následném rozhodování o odvolání proti vyloučení a soudním sporu o neplatnosti usnesení členské schůze ani nemluvě.

6 Členská schůze

Zákon (§ 629 ZOK) upravuje orgány, které družstva musí povinně zřizovat. Jedná se o členskou schůzi, představenstvo a kontrolní komisi. Kdy tato zákonná povinnost neplatí, stanoví zákon u malých družstev.⁶³ Orgány družstva jsou kolektivní povahy⁶⁴, koncepce kolektivních orgánů plyne ze základních principů družstva, družstevní demokracie a rovnosti členů. Další orgány mohou být ustanoveny stanovami, pak se jedná o fakultativně zřizovaný orgán. Členem orgánů družstva může být pouze člen družstva a musí splňovat podmínku svéprávnosti, dle ustanovení § 46 ZOK pak také podmínku bezúhonnosti ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. Funkční období členů orgánů upraví stanov, nesmí být však delší než pětileté.

Následující řádky této kapitoly budou věnovány pouze jednomu orgánu družstva, členské schůzi. Jak již bylo několikrát zmíněno, nelze obsáhnout celou problematiku bytového družstevnictví tak, aby byla kvalitně zpracována, a proto se budu držet hlavního tématu práce. Přestože nelze opomíjet stejně důležité funkce ostatních obligatorních orgánů družstva, členská schůze jakožto shromáždění všech členů, kde se rozhoduje o zásadních otázkách družstva, je podle mého názoru ke zpracování při zvážení všech východisek práce nejvhodnější.

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, jež tvoří ex lege členská základna družstevníků. Účastnit se členské schůze je základním právem každého člena, přičemž zákon umožňuje se nechat na jednání schůze zastoupit. Schůze členů družstva je oprávněna rozhodovat o těch nejvýznamnějších otázkách, jejichž okruh se oproti dosavadní právní úpravě rozšiřuje.⁶⁵ Členská schůze je oprávněna si atrahovat rozhodování o dalších záležitostech, které nejsou svěřeny zákonem do působnosti představenstva či kontrolní komise.

⁶³ Malé družstvo zákon specifikuje v § 726 ZOK. Jedná se o družstvo, které má méně než 50 členů a stanovy určují, že namísto představenstva vykonává tuto funkci tzv. předseda družstva. Funkci kontrolní komise může nahradit členská schůze. Tyto odchylky od standartní úpravy orgánů družstev podle § 629 má umožnit zjednodušený proces tvorby a rozhodování orgánů družstva s malým počtem členů. „Za malé družstvo nelze považovat to, které má úpravu orgánů nelišící se od běžné zákonné úpravy – vedle členské schůze představenstvo a kontrolní komisi, byť má méně než 50 členů.“ Viz Usnesení Vrchního soudu Praha ze dne 12. května 2010 sp. zn. 36/2010

⁶⁴ Výjimku tvoří pouze předseda družstva u malých družstev, který nahrazuje působnost orgánu představenstva.

⁶⁵ Např.: rozhoduje o změně stanov, volí členy ostatních orgánů, rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení (dále viz § 656 ZOK).

6.1 Svolaování, usnášeníschopnost a hlasování

Představenstvo má povinnost svolat členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, jinak alespoň jednou za účetní období. Další situace, kdy je povinno představenstvo členskou schůzi svolat upravuje § 638 a násl. ZOK.

Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon kvalifikovanou většinu (typicky pro změnu stanov). Hlasovací právo mají všichni členové družstva a každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, pro bytová družstva se použije se speciální ustanovení § 755 odst. 1. Pro bytové družstevnictví je imanentní princip rovnosti členů, proto zákon normuje princip jeden člen, jeden hlas. Avšak oproti dosavadní úpravě zavádí a zpřesňuje také možnou odchylku vyššího počtu hlasů, a to ve prospěch členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Nové ustanovení reaguje na kategorizaci členů v bytových družstvech. Často se v praxi bytových družstev setkáme s tím, že družstevní základnu tvoří jednak členové-nájemníci a členové, kteří dříve byli nájemníky, ale družstevní byt jim byl převeden do vlastnictví a členství si ponechali. Mezi těmito dvěma skupinami členů je značný rozdíl v majetkové účasti v družstvu, a proto jim stanovy mohou určit vyšší počet hlasů.

6.2 Zápis

O průběhu členské schůze je povinen ten, kdo ji svolal, pořádit zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze (§ 659 ZOK). Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, přičemž družstvo je oprávněno požadovat účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořádkem. Je vyloučeno, aby družstvo umožnilo do zápisu členovi pouze nahlédnout a to jen v určitý den, čas a na určenou dobu, což se v praxi také stává. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud jde o změnu stanov, zrušení družstva s likvidací, přeměnu družstva atd.

Zákon stanoví v § 634 alespoň základní výčet údajů, který musí zápis z o průběhu jednání každého jednání mít. Dovožují ale, že vzhledem k důležitosti rozhodování na členské schůzi by měl být zápis přesným odrazem jejího průběhu. Už z toho důvodu, že v případném řízení o neplatnosti usnesení členské schůze, je zápis používán jako důkazní prostředek, ze kterého musí být jasné skutečnosti zásadní pro rozhodnutí soudu. Zápis z členské schůze by měl obsahovat, kdy se členská konala a místo jejího konání, jaký byl program schůze, usnášeníschopnost, jaké usnesení byly přijaty a výsledky hlasování a také námítky členů, kteří žádali o zaprotokolování. Přílohu k zápisu pak tvoří jmenný seznam přítomných členů družstva, pozvánky na členskou schůzi a další podklady. Nelze akceptovat prohlášení typu

„členská schůze byla shledána usnášeníschopnou či usnesení bylo přijato.“⁶⁶ Rozhodnutí NS k obsahu zápisu dodává, že výsledky hlasování, které je třeba uvést počtem přítomných členů družstva a počtem souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení. To má svůj důvod v případném řízení o neplatnosti usnesení členské schůze, kdy neuvedením konkrétních údajů je znemožněno, aby člen uvedl důkaz, že schůze nebyla usnášeníschopná a v tomto případě přechází důkazní břemeno z člena na družstvo.⁶⁷

Zápis z členské schůze je tedy důležitým podkladem a důkazem pro případné spory, proto je kladen takový důraz na kvalitu jeho obsahu.

6.3 Neplatnost usnesení členské schůze

Členská schůze vždy rozhoduje usnesením. Povaha usnesení byla spornou otázkou a odborníci na ni pohlíželi z různých pohledů. Dnes je poměrně jasně stanoveno, že se jedná o právní jednání družstva se všemi právními následky. ZOK vychází z toho, že rozhodnutí orgánů obchodních korporací jsou právním jednáním, vyvolávají-li právní následky s ním spojené. Usnesení členské schůze tak bude považováno za právní jednání družstva, nikoliv jeho členů.⁶⁸ Smyslem podřídit usnesení členské schůze soudní kontrole je zajistit ochranu práv menšinovým družstevníkům před protiprávním jednáním většiny.

V obchodním zákoníku mohl návrh na neplatnost usnesení členské schůze podat pouze člen družstva, a to výlučně při splnění následujícího postupu. Aby mohl platně usnesení členské schůze napadnout, musel vyslovit svůj nesouhlas s rozhodnutím již na členské schůzi v podobě učinění námítky, která byla zaprotokolována do zápisu z průběhu členské schůze, nebo kterou vznesl u představenstva do jednoho měsíce od konání schůze. Bez splnění této podmínky by návrh na deklaraci neplatnosti usnesení byl soudem zamítnut. Doručením námítky družstvu se zabýval NS ve svém usnesení ze dne 25. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 272/2011. Lhůta pro podání návrhu na neplatnost byla stanovena na jeden měsíc ode dne, kdy se žádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

Nová právní úprava se od předešlé v některých věcech více či méně odlišuje. Jak plyne z důvodové zprávy k ZOK, zákon nepřebírá dosavadní úpravu neplatnosti usnesení členské schůze, nýbrž jde zde cestou normativního odkazu na aplikaci předpisů návrhu nového

⁶⁶ DVOŘÁK, Tomáš. O členské schůzi družstva. *Právní rozhledy*. 2004, roč. 13, č. 19, s. 706-710

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 29 Odo 41/2002

⁶⁸ CILEČEK, Filip. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 889 (§ 663 zákona o obchodních korporacích).

občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku, neboť není žádného důvodu upravovat tuto otázku jiným způsobem.⁶⁹

Novinky, které přináší nová právní úprava ve prospěch člena resp. likvidátora, jsou prodloužení lhůty k podání návrhu soudu z jednoho měsíce na tři ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl a nejdéle do 1 roku od přijetí rozhodnutí (§ 259 NOZ) a dále pak odstranění podmínky, která byla pro dosavadní úpravu stěžejní, zaprotokolování či pozdější oznámení námitek. Dle důvodové zprávy byla tato povinnost vznést námitku zbytečným formalismem.

Aktivně legitimováni k dovolání se neplatnosti usnesení před soudem jsou dle § 663 odst. 1 ZOK členové družstva, člen představenstva, člen kontrolní komise nebo likvidátor. Jelikož členy představenstva či kontrolní komise mohou být pouze členové družstva, zdá se tato formulace poněkud nesprávně zvolená, protože členům představenstva či kontrolní komise právo primárně vyplývá již z jejich členského vztahu. Jedinou osobou mimo členský vztah, která je také oprávněna se domáhat rozhodnutí o neplatnosti, je likvidátor. Naopak pasivně legitimováno je družstvo, nikoliv členská schůze jako orgán družstva. Družstvo před soudem jedná v zastoupení členem statutárního orgánu, tedy člen představenstva či v případě malého družstva předseda družstva.

Základní podmínkou pro vyslovení neplatnosti usnesení je, aby bylo v rozporu s právními předpisy či stanovami nebo dobrými mravy. Předmětem přezkoumání soudu tedy může být například usnesení, které bylo přijato na členské schůzi, která nebyla řádně zvolená, nebyla usnášeníschopná, či nebylo přijato dostatečným počtem hlasů. Podle usnesení Vrchního soudu v Praze návrh člena na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, jímž byla schválena účetní závěrka družstva, může zahrnovat nejenom požadavek na přezkoumání procesní správnosti jejího přijetí, ale i přezkoumání samotné účetní závěrky.⁷⁰

Řízení o neplatnosti usnesení členské schůze družstva je upraveno zákonem č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (ZZŘS). Tento zákon dle § 2 odst. 1 písm. e) upravuje řízení o některých otázkách týkajících se právnických osob a svěřeneckého fondu. Věcně příslušným je v prvním stupni krajský soud. Místní příslušnost je dána sídlem rejstříkového soudu, kde je družstvo zapsáno.

⁶⁹ ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2554 – 2559 (§ 663 zákona o obchodních korporacích).

⁷⁰ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 25. června 2009, sp. zn. 7 Cmo 547/2008

6.4 Shromáždění delegátů

Stanovy mohou určit, že působnost členské schůze plní zcela nebo zčásti shromáždění delegátů (§ 669 ZOK). Pokud velikost družstva vyžaduje, aby se namísto klasické členské schůze konalo shromáždění delegátů, je nutné, aby stanovy zakotvily pravidla pro zařazení všech členů do jednotlivých volebních obvodů delegátů, a také musí vymezit působnost shromáždění, která může zcela nahrazovat působnost členské schůze nebo pouze rozhodovat o některých přesně určených otázkách. Přičemž se uplatňuje pravidlo stanovené v § 669 odst. 2 ZOK, kdy stanovy neurčí působnost shromáždění delegátů, má se za to, že vykonává působnost členské schůze v plném rozsahu. V případě, že zcela nahrazuje funkci členské schůze, jedná se o obligatorní orgán, přestože je zřízený stanovami.

„Shromáždění delegátů je nástrojem pro družstva s rozsáhlou členskou základnou, jehož prostřednictvím je možné zjednodušit proces svolání a průběh členské schůze, neboť umožňuje výrazné snížení počtu členů nejvyššího orgánu družstva.“⁷¹ Nově je stanovena podmínka, že shromáždění delegátů je možné pouze za předpokladu, kdy má družstvo minimálně 200 členů.

Právní úprava shromáždění delegátů v obchodním zákoníku byla oproti rozsáhlé úpravě ZOK velmi kusá a nedostatečná, kdy se k němu výslovně vztahoval pouze § 239 odst. 7 ZOK a podrobnější obsah určovaly až stanovy.

Podle ZOK si delegáta členové zvolí v tzv. volebních obvodech. Tyto vytváří a zrušuje představenstvo, přičemž pravidly se zabývají stanovy. Delegátem může být zvolen pouze člen z daného volebního obvodu. Stejně tak jako si členové za svůj volební obvod delegáta zvolí, mohou ho i odvolat, a to i bez udání důvodu. Uplatňuje se zde princip, kdo volí, ten odvolává.

Povinností delegáta je jednat v souladu se zájmy členů, kteří ho zvolili. Ti si ho vybrali zejména s ohledem na jeho kvality, spolehlivost a důvěru, že bude jednat v jejich zájmu. Zájmy jednotlivých členů se však mohou mnohdy lišit a delegát je povinen jednat v souladu s většinovým názorem členů ve svém volebním obvodu. Delegát je povinen si vyžádat pokyny členů ve svém obvodu a informovat je o všech záležitostech týkajících se shromáždění delegátů. Lze si představit, že se delegát se členy sejde a projedná jednotlivé body programu shromáždění delegátů či si vyžádá písemné pokyny od každého z nich. Delegát pak hlasuje na shromáždění v souladu s většinovým názorem členů. Každý delegát má tolik hlasů, kolik hlasů při projednávání dané záležitosti mají členové zařazení do volebního obvodu, ve kterém byl zvolen, neurčí-li stanovy jinak (684 odst. 2 ZOK).

⁷¹ CILEČEK, Filip. In ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 897 (§ 669 zákona o obchodních korporacích).

ZOK oproti dosavadní velmi stručné právní úpravě shromáždění delegátů, zavádí podrobnější pravidla pro konání shromáždění delegátů, základní procedurální náležitosti jejich svolávání a přijímání rozhodnutí. Připouští také možnost zvolit náhradníky delegátů, kteří zastupují delegáty v jejich nepřítomnosti v plném rozsahu.⁷²

⁷² ČÁP, Jiří. In BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 2482 (§ 702 zákona o obchodních korporacích).

Závěr

Faktem je, že přestože je bytové družstvo významným poskytovatelem bydlení s mnoha výhodami, lidé dávají přednost bydlení vlastnickému. To dokládá i množství převodů družstevních bytů do vlastnictví. Jeho budoucí vyhlídky tedy nejsou zcela blýskavé, i když se osobně domnívám, že unikátní postavení bytového družstva zaručuje lidem určitou jistotu oproti klasickému nájemnímu bydlení, kdy jsou nájemní smlouvy k družstevním bytům uzavírány zpravidla na dobu neurčitou, a pokud člen řádně plní své členské povinnosti zejména ty spojená s nájmem družstevního bytu, zajišťuje mu jeho postavení a klidné bydlení. Jeho další výhodou spatřuji také v tom, že veškeré zhodnocování družstevních domů, rekonstrukce společných prostor včetně revitalizace, zajišťování elektrické energie, tepla či vody jsou v režii družstva jako celku. Tedy družstvo by se mělo patřičně starat o to, aby zabezpečovalo bytové potřeby svých členů i s určitou kvalitou bydlení. Jako poslední velké pozitivum bych uvedla, že družstvo se také samo vypořádá s těmi, kteří si své povinnosti neplní či jinak ohrožují základní fungování družstva. K tomu je oprávněno zákonnými prostředky, zejména rozhodnout o vyloučení takového člena.

Právní úprava v obchodním zákoníku byla, co se týče problematiky bytových družstev, velmi kusá a terminologicky nejednotná. Značné komplikace, které si vyžadovaly nepřehledné množství soudních rozhodnutí, byly důsledkem nedůsledné legislativy. Bytová družstva si zasloužila důstojnější, podrobnější úpravu a tu, zdá se, přinesl ZOK. ZOK sjednotil dosavadní nejednotnost stěžejních pojmů, což se negativně projevovalo tak, že byly často zaměňovány i odbornou veřejností. Proto vytvoření pojmu družstevního podílu shledávám jako velmi příznivou změnou.

Protože literatury na téma bytového družstevnictví je opravdu poskrovnu a pouze jeden autor se tomuto tématu věnuje komplexně, velkou oporou pro psaní práce byla soudní rozhodovací činnost. Podstatným zdrojem byla i odborná literatura v podobě komentovaných znění příslušných zákonů, články v odborných časopisech a další relevantní vědecké zdroje. Cenné mi byly také poznatky z praxe jednoho velkého moravského bytového a stavebního družstva, kde jsem poznala praktické uplatňování teoretické právní úpravy, a tak se seznámila, jak doopravdy funguje bytové družstvo s desítkami členy v praxi.

Jestliže jsem si v úvodu psaní této práce stanovila jako primární zkoumanou otázku, jak se projevila nová právní úprava bytového družstevnictví v oblasti členského vztahu, pak podle mého názoru, se postavení členů v mnoha ohledech zlepšilo. Ať už se jedná o možnost spoluvlastnictví družstevního podílu, což ocení zejména dědicové, či jeho zástava, kdy mladí lidé mohou pomocí zastavení družstevního podílu snadněji dosáhnout na hypotéku na

pořízení bydlení. Nutno podotknout, že možnost zastavení družstevního podílu, konkrétně u bytového družstva, představuje značné riziko pro cílové skupiny starších snadno ovlivnitelných osob. V práci jsou rozebrány pro a proti daného institutu. Nehledě na to, že družstevní podíl členů na rozdíl od obchodního podílu nezapisuje do veřejného rejstříku, není zcela zřejmé, jak by se tato skutečnost zastavení evidovala.

S ohledem na rekonstrukci soukromého práva, kdy právě v úpravě bytového družstva došlo k významným změnám, analyzovala jsem postavení člena jak ve staré právní úpravě podle obchodního zákoníku, tak podle nové úpravy v ZOK. Z těchto poznatků jsem porovnávala postavení člena a dospěla k závěru, že nová úprava výraznými novinkami zlepšuje postavení člena a zachovává mu jistou míru jistoty v jeho vztahu k družstvu. Dostává se jim v dříve nejasných situacích stabilnější pozice. A to například stanovením kvalifikované většiny (souhlas všech členů) pro změnu stanov týkající se podmínek, za kterých vznikne členovi právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu a dále úpravy práv a povinností člena spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu. Toto ustanovení tedy chrání členy před případným zneužitím většiny, která by po domluvě mohla přehlasovat minoritu v tak mimořádných právech, jako jsou ty spojená s uzavřením nájemní smlouvy či práva spojená s užíváním družstevního bytu.

V souvislosti s převodem družstevního podílu dochází ex lege k převodu nájmu k družstevnímu bytu či práva na uzavření nájemní smlouvy. Opět velmi důležité ustanovení s ochranným důrazem na nabyvatele družstevního podílu, kdy je zákonem zakotveno právo nájmu či povinnost družstva uzavřít s novým členem nájemní smlouvu.

Setkala jsem se s problémem, který se začíná objevovat v souvislosti s vedením evidence údajů o družstevnících. Družstvo je povinno vést seznam členů a každý člen má právo na jeho opis. Na tomto by nebylo nic zvláštního, pokud by se nestávalo, že členové tohoto práva začali využívat pro své podnikatelské účely nebo údaje o ostatních členech dokonce poskytují jiným podnikatelským subjektům (např. pro zasílání reklamních materiálů, pozvání na předváděcí akce apod.). K čemu však člen potřebuje seznam členů družstva, u družstev, která čítají např. více jak 10 000 členů? Jak bude družstvo a taktéž i jednotliví členové družstva chráněni proti zneužití, byť necitlivých údajů? Člen by měl s osobními údaji nakládat v souladu se zákonem na ochranu osobních údajů. Avšak nic nebrání družstvu, aby odmítlo poskytnutí údajů osobě, o které se domnívá, že je může zneužít a poskytnout ji tak databázi údajů o svých členech zadarmo. Pokud bude člen nadále trvat na opisu údajů ze seznamu členů, má možnost se domáhat soudně, aby mu byly údaje poskytnuty.

Velkou novinkou je pro členy i pro družstvo konečně ustanovení § 736 odst. 2 ZOK, který vyřešil hned dva zásadní problémy. Toto ustanovení jednoznačně stanoví, že nabyvatel družstevního podílu nastupuje do právního postavení svého předchůdce. Důvodem pro zavedení tohoto ustanovení do ZOK bylo jednak řešení nepříznivých situací pro družstva, kdy dlužníci převedli členská práva a povinnosti na třetí osobu a družstvo nemohlo vymáhat dlužné částky po nabyvatelích. Dnes tedy vhodně dluhy přecházejí na nabyvatele a převodci ručí za jejich splnění. Jak bylo stanoveno o pár řádků výše, je změna podstatná i pro nabyvatele družstevního podílu, protože konečně jednoznačně vyřešila dosavadní nesrovnalosti a přiklonila se ke stanovisku, že převodem družstevního podílu přechází i práva a povinnosti spojené s právem nájmu. Zde shledávám opravdu výrazné zlepšení nové úpravy ve vztahu k členovi, kdy je zajištěno jeho nájemní právo k družstevnímu bytu již samotným zákonem. V práci jsem se také zabývala přechodem družstevního podílu (dříve členských práv a povinností) a to včetně přechodu na stát, jež si prošlo v průběhu let několika zásadními zvraty.

Výsledkem nové úpravy v oblasti vyloučení člena rozhodnutím orgánu družstva je výslovné vyloučení použitím ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu, čehož družstva dříve hojně využívala a obcházela tak zdlouhavý proces vyloučení člena podle obchodního zákoníku. Zákon také přiznává členovi efektivnější ochranu v podobě zavedení prekluzivní lhůty k projednání jeho vyloučení, což ve staré právní úpravě absentovalo. Klíčovým důvodem pro stanovení zákonných lhůt, které v případě zmeškání zanikají prekluzí, byl dřívější nepřijatelný stav právní nejistoty.

Lze uzavřít, že z výše uvedeného nová právní úprava chrání členy družstva efektivněji, připouští jim množství výhod a její celkový akcent na členy a jejich práva je zřetelný.

Seznam použitých zdrojů

Knižní publikace, monografie

BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Komentář k zákonu o obchodních korporacích*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 2733 s.

DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a dalších aktuální otázky*. Praha: C. H. Beck, 2009, 356 s.

DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, 416 s.

ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva. Obchodní společnosti a družstva*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 508 s.

ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 1478 s.

ŠTENGLOVÁ, Ivana a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, 1108 s.

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2296 s.

Odborné časopisy

BERÁNEK, Vít. Poznámka k členství v bytovém družstvu. *Ad Notam*. 2005, roč. 11, č. 4, s. 140 – 141.

CILEČEK, Filip. Derivativní vznik členství v bytovém družstvu. *Obchodněprávní revue*. 2011, roč. 3, č. 4, s. 110 – 115.

DVOŘÁK, Tomáš. O členské schůzi družstva. *Právní rozhledy*. 2004, roč. 13, č. 19, s. 706 - 710.

HELEŠIC, František. K systemizaci právní úpravy družstev. *Právní rozhledy*, 1997, roč. 5, č. 1, s. 1 – 4.

HELEŠIC, František. K předmětu a obsahu zákonné úpravy družstev. *Právní rozhledy*, 1997, roč. 5, č. 2, s. 60 - 67.

HRNČÁŘ, Jan. Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematické soužití v bytovém domě. *Právní rozhledy*. 2012, roč. 21, č. 13-14, s. 489 - 491.

MARCEL, Josef. Stát a dědické řízení. *Ad notam*. 2010, roč. 16, č. 4, s. 22 – 31.

PAULDURA, Lukáš. K odúmrti členského podílu v bytovém družstvu. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 8, s. 285 – 290.

PHILIPPI, Tomáš. K některým aspektům převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 3, s. 97.

Judikatura

Nález Ústavního soudu ze dne 3. ledna 2001, sp. zn. II. ÚS 118/2000

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 272/2011

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2012, sp. zn. 29 Cdo 1367/2011

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2012, sp. zn. 29 Cdo 2145/2010

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. října 2011, sp. zn. 31 Cdo 271/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. února 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2008

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2010, sp. zn. 29 Cdo 4002/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2010, sp. zn. 29 Cdo 4262/2009

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. listopadu 2010, sp. zn. 31 Cdo 4739/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. června 2010, sp. zn. 29 Cdo 2004/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2010, sp. zn. 21 Cdo 3088/2009

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2009, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. září 2009, sp. zn. 28 Cdo 687/2009

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 25. června 2009, sp. zn. 7 Cmo 547/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. února 2008, sp. zn. 29 Cdo 1101/2006

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. března 2006, sp. zn. 7 Cmo 463/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 29 Odo 41/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. ledna 2002, sp. zn. 29 Odo 225/2001

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. července 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/1999

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. května 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/1999

Právní předpisy

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Abstrakt

Tato práce se zabývá problematikou bytového družstva. Bytové družstvo zajišťuje bytové potřeby svých členů. Jedná se o oblast velmi specifickou a rozsáhlou, a proto je primární důraz kladen především na člena bytového družstva a členský vztah jako základní družstevní vztah. Zkoumanou otázkou je, jak se změna právní úpravy dotkla postavení členů a zda se jejich pozice v družstvu oproti dosavadní úpravě změnila v jejich prospěch. Práce je strukturována do šesti kapitol, přičemž se stručně věnuje historii, základní charakteristice družstva a vymezení stěžejních pojmů. Další část se zabývá vznikem členství, zejména převodem a přechodem družstevního podílu, pak také jeho zánikem, kde jsou podrobně rozebrány aspekty vyloučení člena. Následně je věnován prostor členské schůzi jako nejvyššímu orgánu družstva, včetně shromáždění delegátů.

This work deals with the housing cooperative. Housing cooperative provides housing needs of its members. This is an area of very specific and extensive, and therefore the primary focus being a member of a housing cooperative and member relationship as the basic cooperative relationship. Examining the question is how to change the legislation been in the position of members and whether their position in the team compared to current regulations changed in their favor. The thesis is divided into six chapters, while briefly describes the history, the basic characteristics of cooperatives and definition of key terms. The following section discusses the emergence of membership, in particular the transfer and transition of cooperative shares, then also his demise, which are discussed in detail aspects of the expulsion of a member. Then the space to the membership meeting as the supreme organ of the cooperative.

Klíčová slova

Družstvo, bytové družstvo, družstevní byt, družstevní podíl, spoluvlastnictví družstevního podílu, zástava družstevního podílu, člen, členský vztah, vznik členství, převod družstevního podílu, přechod družstevního podílu, zánik členství, vyloučení, členská schůze, shromáždění delegátů.

Cooperative, housing cooperative, cooperative flat, cooperative stake, co-ownership of cooperative stake, pledge of cooperative stake, member, member relationship, origin member, transmission cooperative stake, transition cooperative stake, termination of membership, expulsion of member, membership meeting, assembly of delegates.