

Bytové družstvo

1. Základní charakteristika

ZOK vymezuje bytové družstvo ve svém § 727 –

- účelem (hlavní předmět činnosti)

- zajišťování bytových potřeb svých členů; zákon

dokonce bytovému družstvu zakazuje změnit tento předmět činnosti až do okamžiku, kdy žádný člen družstva už není nájemcem družstevního bytu.

Pochybnosti vyvolává použitý výraz „zajišťování bytových potřeb“,

- ale i správa domů s byty nebo nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob;

- i jiná činnost, která s hlavním předmětem činnosti byt. družstva nesouvisí, pokud tím družstvo neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů (doplňkové funkce).

Označení „bytové družstvo“ je povinnou součástí označení firmy.

Další pojmy:

a) „Družstevní byt“ a „družstevní nebytový prostor“ - byt nebo nebytový prostor nacházející se ve třech právních situacích (režimech):

1. nachází se v budově, která je ve vlastnictví bytového družstva, nebo

2. je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi, který se sám nebo jeho právní předchůdce podílel na jeho pořízení členským vkladem (překrývá se s případem prvním),

3. je v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby, ale na jeho pořízení se člen bytového družstva podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě (podle dřívějších předpisů)

Bytové družstvo – pokrač.

- a družstvo k němu má právo odpovídající věcnému břemenu zjišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek pro užívání dr. bytu; to platí i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.

2. Zvláštnosti právní úpravy bytových družstev

I pro bytová družstva platí všechny ustanovení vztahující se na družstva obecně.

Jinak:

a) Obsahové náležitosti stanov –

- podmínky, za nichž členovi vznikne právo (nárok) na uzavření smlouvy o nájmu dr. bytu,
- podrobnější úprava práv a povinností člena spojených s užíváním bytu; v této souvislosti důraz na dovětek = „všechny tyto práva a povinnosti se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu. (stejný názor zastávala teorie i dříve, ne však vždy soudní praxe).

Ke změnám stanov týkajícím se výše uvedených podmínek zákon vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu nebo jim již alespoň vznikl nárok na její uzavření.

Bytové družstvo – pokrač.

- **b) Základní členský vklad – jeho zvýšení**
- **Předpokladem je, že o zvýšení rozhodla členská schůze se souhlasem všech členů, kteří jsou nájemci družstevních bytů; souhlas musí být udělen písemně s úředně ověřeným podpisem člena.**
- **c) Členství v družstvu**
- **- stanovy mohou vznik členství podmínit převzetím nebo splněním povinnosti k dalšímu členskému vkladu. V tom případě jeho výši nebo způsob jejího určení musí upravit ve stanovách. Vlastním právním titulem vzniku povinnosti další členský vklad vložit je pak písemná smlouva,**
- **(v případě, kdy dochází k nabytí členství převodem nebo přechodem je .součástí tohoto převodu automaticky i celý členský vklad, tedy jeho část v podobě dalšího členského vkladu),**
- **- s uzavřením smlouvy o dalším členském vkladu, resp. s jeho vložení do družstva je zpravidla spojen i nárok na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.**
- **Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je pak součástí členství (členského vztahu).**
- **V 745 a 746 zákon pojednává o problematice společného členství manželů, a to ve vztahu k z něho odvozeným nájemním vztahem obou manželů k dr. bytu.**
- **Říká se zde, že pokud je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k dr. bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.**

Bytové družstvo – pokrač.

- **Společné členství manželů v byt. družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.**
- **Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle OZ.**
- **Jestliže se společné členství manželů změní na výlučné členství jednoho z nich, nemá tato změna na společný nájem vliv (746).**
- **Společné nájemní právo (společný nájem) mají však oba manželů i v případě, že výlučným členem je jen jeden z nich (747). Podle OZ je odvozeno od členství druhého manžela.**
- **Nájem družstevního bytu**
- **Pokud zákon nestanoví jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení OZ o nájmu bytu a nebytového prostoru.**
- **Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu dr. bytu stanovené v OZ nebo stanovách se vztahují také na členy, jejichž členství v BD vzniklo převodem družstevního podílu.**

Bytové družstvo – pokrač.

- **Práva člena byt. družstva (příkladný výčet)**
- - na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou
- - na stanovení nájemného spojeného s užíváním dr. bytu - podle 744.

- **Základní předpoklady práva na uzavření nájemní smlouvy k dr. bytu (743)**
- - členství v družstvu,
- - nesmí být vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností.
- Jestliže je splňuje a uzavře s družstvem nájemní smlouvu, umožní mu družstvu užívání dr. bytu do 30 dnů ode dne doručení kolaudačního souhlasu s užíváním stavby byt. družstvu (vztahuje se k pořizovaným bytům).

- **Nájemné**
- Členové –nájemníci družstevních bytů – hradí v nájemném pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto bytů, resp. domu, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

Bytové družstvo – pokrač.

- d) Zánik členství v bytovém družstvu
- Odlišnost se týká členů, nebo společných členů bytového družstva, součástí jejichž členství již je i nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu v případě, kdy
 - – poruší-li nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu,
 - - byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný čin spáchaný na družstvu nebo osobě, která bydlí v domě, v němž je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku,
 - který se v tomto domě nachází.
- V této souvislosti vzniká otázka vztahu tohoto ustanovení (734 odst. 1) k ust. 614 ZOK, které uvádí obecné důvody vyloučení z družstva. Mám zato, že jde sice v 734 odst. 1 jde o zvláštní ustanovení, které 614 doplňuje. Naopak zcela vylučuje aplikaci ustanovení OZ o výpovědi z nájmu bytu.

Rozhodnutí o vyloučení společných manželů se samostatně ,doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

Bytové družstvo – pokrač.

V důsledku zániku členství zaniká právo družstva na plnění vkladové povinnosti členem. Nezaniká však jeho právo na úroky z částky představující vkladovou povinnost, a to za dobu trvání prodlení s jejím splněním. To neplatí v případě převodu nebo přechodu členství.

Zákon připouští, aby stanovy družstva vyloučily nebo omezily členství právnických osob v byt. družstvu (!?).

Vypořádací podíl člena bytového družstva (748)

Stanovy nesmí určit vypořádací podíl nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu.

Pokud jeho výši neurčují stanovy, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu.

Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, ledaže stanovy určí něco jiného.

Vypořádací podíl člena, který byl současně i nájemcem družstevního bytu a byt nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení bytu, nebo uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše, podle 623; rozhodující den je ten, který nastane později.

Byl-li člen z družstva vyloučen, počítá se shora uvedená lhůta ode dne marného uplynutí lhůty pro odvolání nebo pro podání návrhu na přihlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci skončeno.

Omezení hospodaření bytového družstva (750 až 752)

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových družstev členů a k dalšímu rozvoji družstva.

Bytové družstvo – pokrač.

- **Družstvo smí převést vlastnické právo k bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícími jen v případě, že s tím předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů nebo mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.**
- **Souhlas těchto členů musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právní nástupce osoby, která jej udělila.**
- **Shora uvedené (oba odstavce) neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a dr. nebytových prostor do vlastnictví členů-nájemců těchto bytů a prostor.**
- **Družstvo nesmí družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže k tomu předem udělí souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.**
- **I tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a zavazuje právního nástupce podepsané osoby.**

Bytové družstvo – pokrač.

- **Samospráva bytového družstva (753 a 754)**
- **Samospráva je organizační jednotkou bytového družstva. V se organizují členové byt. družstva. Samospráv v témže byt. Družstvu může být i více.**
- **Účelem je zejména efektivní výkon svých členských práv a povinností.**

- **Jde o fakultativní řešení.**
- **Pokud se k němu družstvo uchýlí, vymezí samosprávě ve svých stanovách**
 - **- okruh její působnosti,**
 - **- podrobnější pravidla její organizace a činnosti, zejména zařazení členů je**
 - **jednotlivých samospráv a**
 - **- určí, zda so členové zařazení do jednotlivých samospráv mohou jmenovat orgány**
 - **bytového družstva, které zajišťují činnost samospráv, a pravomoc a působnost**
 - **těchto orgánů.**

Členská schůze bytového družstva (755)

Při hlasování na členské schůzi má každý člen jen 1 hlas; neplatí zde tedy ust. 650 odst. 1, podle něhož stanovy mohou připustit i více hlasů.

Bytové družstvo – pokrač.

- Stanovy družstva však mohou připustit, aby vyšší počet hlasů na členské schůzi mohli mít nájemci družstevních bytů.
- Zrušení a zánik bytového družstva (756 a 757)
- Podíl na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu (?). Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně (k čemu ?).
- Soud může i bez návrhu zrušit družstvo a nařídít jeho likvidaci také tehdy, jestliže bytové družstvo
 - - závažným způsobem porušuje ustanovení tohoto zákona o hospodaření se svým majetkem, nebo
 - - provozuje činnost, která je v rozporu s 727 – účel byt. družstva.
- Jde vlastně jen o rozšíření okruhu situací uvedených v obecné části právního režimu družstev, resp. Obchodních korporací – viz. 172 ZOK.

Sociální družstvo

- **Pojem** – družstvo, které soustavně vyvíjí obecně prospěšné činnosti na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní a sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů podle sídla a působnosti družstva, zejména v oblasti vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje.
- (Poměrně komplikované vymezení - zákonodárce navíc používá výrazů a pojmů, které samy vyžadují vysvětlení. Již sám hlavní předmět – obecně prospěšná činnost – a vedle toho ObčZ pracuje s pojme veřejná prospěšnost, který navíc charakterizuje určitý typ právnické osoby – viz jeho 146- přispívá v souladu se zakladatelským právním jednáním k dosahování obecného blaha.
- **Specifika:**
 - a) Firma musí obsahovat označení „sociální družstvo“.
 - b) Družstvo nesmí měnit svůj předmět činnosti tak, aby se vymykal z charakteru sociálního družstva.
 - c) Zákon zakazuje tomuto družstvu změnit svou právní formu na jiné typ družstva.
 - d) Pokud obsah obecně prospěšné činnosti je zaměřen na znevýhodněné osoby a má podobu pouze uspokojování jejich bytových potřeb, musí být tyto osoby současně i jeho členy.

Sociální družstvo – pokrač.

- **e) Stanovy – kromě obecných náležitostí musí obsahovat navíc**
 - **- cíle a podmínky činnosti sociálního družstva v souladu s jeho sociálně**
 - **začleňovací funkcí a podporou místního rozvoje a**
 - **- podrobnější podmínky nakládání se ziskem v souladu s účelem činnosti**
 - **sociálního družstva.**

- **f) Podmínky členství fyzických osob. FO může být členem je**
 - **- vykonává-li pro sociální družstvo práci na základě pracovního poměru,**
 - **- vykonává-li pro sociální družstvo práci bez nároku na odměnu mimo rámec**
 - **pracovního poměru na základě dobrovolnosti, nebo**
 - **- jsou-li jí poskytovány služby v rámci obecně prospěšné činnosti soc. družstva.**

- **g) Jestliže osoba výše uvedená na prvním a druhém místě přestane splňovat**
podmínku u ní uvedenou na dobu delší 90 dnů, může představenstvo rozhodnout,
že jí členství zaniká posledním dnem této lhůty. Osoba se může proti takovému
rozhodnutí odvolat do 1 měsíc od jeho doručení k členské schůzi. Její rozhodnutí
je konečné.

- **h) Převod a přechod družstevního podílu je v soc. družstvo zakázán.**

Sociální družstvo – pokrač.

- **ch) Pro členy, kteří pro družstvo vykonávají práci, uzavře družstvo úrazové**
- **pojištění a pojištění o právní odpovědnosti za újmu způsobenou při výkonu této**
- **práce třetím osobám.**

- **i) Omezení hospodaření soc. družstva. Družstvo nesmí**
- **- emitovat dluhopisy,**
- **- zajišťovat splnění povinnosti jiných osob,**
- **- být neomezeně ručícím společníkem obchodní společnosti nebo se přímo či**
- **nepřímo podílet na podnikání jiných osob, ledaže s tím členská schůze družstva**
- **vyloví předchozí souhlas,**
- **- být stranou smlouvy o tichém společenství a**
- **- převést, zastavit nebo propachtovat závod nebo pobočku nebo jejich část; to**
- **neplatí, je-li druhou smluvní stranou jiné soc. družstvo.**
- **- jestliže to připouští stanovy, rozdělit mezi své členy max. 33 % svého**
- **disponibilního zisku, a to až po té, co z této části družstvo doplní rezervní fond,**
- **případně své další fondy tvořené ze zisku.**

Sociální družstvo – pokrač.

- j) Vypořádací podíl
- je roven splněné vkladové povinnosti. Nedosáhne-li výše vlastního kapitálu jeho základního kapitálu, vypořádací podíl se poměrně sníží.
- Lhůta pro jeho vyplacení činí 1 rok ode dne zániku členství v družstvu, pokud stanovy neurčí lhůtu kratší.
- Zánikem členství zaniká i právo družstva na splnění dosud nesplněné vkladové povinnosti.

- k) Členská schůze
- - Každá člen na při hlasování 1 hlas.
- - Stanovy mohou určit že - člen-fyzická osoba může mít až 10 % všech hlasů,
- člen-právnícká osoba až 25 % všech hlasů.
- V případech jmenovitě upravených v 650 odst. 2 (obecný režim družstva) má každý člen vždy jen 1 hlas.
- - V sociálním družstvu zaměřeném pouze na uspokojování bytové potřeby svých členů má každý člen vždy 1 hlas.

- - dílčí členské schůze i shromáždění delegátů jsou zakázány.
-

Sociální družstvo – pokrač.

- **l) Zrušení a zánik soc. družstva**
- **Podíl na likvidačním zůstatku se rovná splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu.**
- **Podíl se vyplácí v penězích.**
- **Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.**

- **Pokud po uspokojení práv členů ještě část likvidačního zůstatku zbývá, případně podle rozhodnutí členské schůze jinému sociálnímu družstvu, pokud s tím jeho členská schůze souhlasí.**
- **Uvedenou**
- **Jestliže není žádné soc. družstvo, které by likvidační zůstatek přijalo, případně obci, v níž má zanikající soc. družstvo sídlo.**

- **Žádný jiný způsob naložení s likvidačním zůstatkem není přípustný.**

- **m) Zrušení soc. družstva soudem**
- **- jestliže provozuje činnost, která je v rozporu s účelem a posláním soc. družstva.**
- **- „ nakládá se ziskem v rozporu se zákonem – viz výše,**
- **- „ nesplňuje podmínku v 761 (viz shora písm. d) díle jak 12 měsíců.**
-