

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA

Eva Mendroková

**SROVNÁNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY ZÁKLADNÍCH
INSTITUTŮ BYTOVÉHO DRUŽSTVA V POLSKU A
V ČESKÉ REPUBLICE**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Jaroslav Oehm**

Katedra: **Obchodního práva**

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): **9. září 2008**

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze dne 9. září 2008

Eva Mendroková

Poděkování

Na tomto místě chci poděkovat:

JUDr. Jaroslavu Oehmovi, mému konzultantovi, za odbornou pomoc a podporu, kterou mi poskytoval při vypracování této diplomové práce.

Seznam nejčastěji použitých zkratek

ObchZ	- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObčZ	- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZVB	- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budování a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
Transformační zákon	- č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů
DrPZ	- polský zákon ze dne 16. září 1982 – Družstevní právo, DZ.U. Nr 30, poz. 210, ve znění pozdějších předpisů
BytDrZ	- polský zákon ze dne 15. prosince 2000, o bytových družstvech, Dz. U. 2001 r. Nr 4 poz. 27, ve znění pozdějších předpisů
PolZVB	- polský zákon ze dne 24. června 1994, o vlastnictví bytů, Dz.U.00.80.903, ve znění pozdějších předpisů

Obsah

ÚVOD.....	3
1. VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY BYTOVÝCH DRUŽSTEV OD ROKU 1920	6
1.1 VÝVOJ BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ V ČESKÝCH ZEMÍCH.....	6
1.2 VÝVOJ BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ V POLSKU	8
2. PRÁVNÍ POSTAVENÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV.....	13
2.1 OBECNĚ O PRÁVNÍM POSTAVENÍ DRUŽSTEV V ČESKÉ REPUBLICE A V POLSKU..	13
2.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV V ČESKÉ REPUBLICE	15
2.2.1 <i>Pojem „bytové družstvo“ (dále jen „BD“)</i>	18
2.2.2 <i>Druhy bytových družstev</i>	21
2.2.3 <i>Družstevní byt a družstevní nebytový prostor</i>	22
2.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV V POLSKU	23
2.3.1 <i>Pojem „bytové družstvo“ („spółdzielnia mieszkaniowa“) v Polsku</i>	27
2.3.2 <i>Vymezení některých dalších institutů bytového družstevnictví v Polsku</i> . 30	
3. ČLENSTVÍ V BD (VZNIK, PŘEVODY A ZÁNİK).....	32
3.1 ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU V ČESKÉ REPUBLICE.....	32
3.1.1 <i>Vznik členství v bytovém družstvu</i>	32
3.1.2 <i>Společné členství manželů</i>	33
3.1.2 <i>Převod členských práv a povinností v bytovém družstvu</i>	35
3.1.3 <i>Přechod členských práv a povinností v bytovém družstvu</i>	37
3.1.4 <i>Zánik členství v BD</i>	38
3.2 ČLENSTVÍ V BD V POLSKU	38
3.2.1 <i>Vznik členství v družstvu</i>	40
3.2.2 <i>Obsah členství a postup při uplatňování práv z něho vyplývajících</i>	41
3.2.3 <i>Převod a přechod členských práv a povinností v BD</i>	43
3.2.4 <i>Zánik členství v družstvu</i>	45
4. MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENŮ V BYTOVÝCH DRUŽSTVECH	47
4.1 MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENA BD V ČESKÉM DRUŽSTEVNÍM PRÁVU	47
4.2 MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENA BD V POLSKÉM DRUŽSTEVNÍM PRÁVU	48
4.2.1 <i>Majetkové vztahy uvnitř družstva – obecná charakteristika</i>	48
4.2.2 <i>Konkrétní majetková práva a povinnosti členů bytových družstev</i>	49
4.2.3.1 <i>Právo účasti</i>	51
4.2.3.2 <i>Právo vkladu</i>	51
4.2.3.3 <i>Družstevní nájemní právo k bytu</i>	52
4.2.3.4 <i>Družstevní vlastnické právo k bytu</i>	53
4.2.3.5 <i>Právo odlišného vlastnictví jednotky</i>	53
5. STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	55
5.1 STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA DLE ČESKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	55
5.2 STATUT BYTOVÉHO DRUŽSTVA PODLE POLSKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	56
6. ORGÁNY BD	58
6.1 ORGÁNY BD PODLE ČESKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	58

6.1.1	<i>Členská schůze</i>	58
6.1.2	<i>Představenstvo</i>	59
6.1.3	<i>Kontrolní komise</i>	59
6.1.4	<i>Orgány malého družstva</i>	59
6.2	ORGÁNY BD PODLE POLSKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	60
6.2.1	<i>Valné shromáždění (Walne zgromadzenie)</i>	60
6.2.2	<i>Dozorčí rad (Rada nadzorcza)</i>	61
6.2.3	<i>Představenstvo družstva (Zarząd spółdzielni)</i>	61
6.2.4	<i>Členské skupiny, sídlištní rady a komise nájemců bytů</i>	62
	ZÁVĚR	63
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	65
	SUMMARY	69
	SEZNAM KLÍČOVÝCH SLOV	70

Úvod

Bydlení má zvláštní charakter – patří mezi statky nezbytné pro existenci každého člověka, je jím podmíněno uspokojování jeho elementárních sociálně – existencionálních potřeb a také možnost realizace potřeb vyšší úrovně: intelektuální, rodinný, citový rozvoj, formování vlastní osobnosti, zajištění a ochrana soukromí. Zvláštní charakter bydlení je vyjádřen nejen v jeho funkcích. Vychází také z předpokladu, že bydlení, přestože patří mezi základní a neopominutelné statky, patří také mezi statky nákladné, a to jak ve smyslu jeho získání, tak i jeho udržení a údržby.

Na úroveň uspokojování bytových potřeb má značný vliv hospodářská konjunktura a životní úroveň společnosti. Stagnující ekonomika má často za následek nedostatek investic do oblastí bydlení, a to i v situacích, kdy existuje dostatečná poptávka po bytech.

V minulých stoletích nebyl kladen žádný zvláštní důraz na problematiku uspokojování bytových potřeb obyvatel. Na změnu v nahlížení na otázku bydlení měl značný vliv rozvoj koncepce lidských práv a potřeba jejich ochrany. S ohledem na to, že bydlení plní jednu z elementárních funkcí v životě každého člověka, není pochyb o tom, že mezi zajištěním bytových potřeb a zásadou ochrany lidské cti, je velmi úzký vztah. Své vyjádření získalo uspokojování bytových potřeb v katalogu lidských práv jako „právo na bydlení“, které je explicitně vyjádřeno v některých evropských ústavách (např. Polsko, Belgie, Nizozemsko, Španělsko či Portugalsko). Navíc tam, kde se nesešlo s ústavním vyjádřením, jej často formulují ve svých výrocích ústavní soudy (např. Francie). Ať už je tedy právo na bydlení explicitně v ústavněprávním předpise zakotveno či nikoliv, nepochybně patří v současné době k prioritám vlád vyspělých států, které jsou si vědomy negativních vlivů nepříznivé situace v oblasti bydlení na kvalitu života i celkovou životní úroveň obyvatelstva.

Práve na bydlení je třeba rozumět závazek veřejných orgánů k zajištění právních a faktických podmínek pro zajištění bytových potřeb každého člověka, a to tím, že každému má být dána možnost trvalého a stabilního užívání vlastního nebo cizího bytu. Avšak toto právo ne vždy nutně znamená zajištění realizace uspokojování bytových potřeb každého potřebného. Tímto právo bydlení nestanoví jistotu bydlení pro každého.

Tato práce se zaměřuje na zachycení kvalit i nedostatků právní úpravy jednoho z důležitých sektorů bydlení, kterým je sektor družstevní, a to v rámci komparace dvou

národních právních úprav – české a polské. V obou srovnávaných právních řádech má družstevnictví svůj zvláštní charakter a letitou tradici, která bude představena hned v úvodních částech. Avšak již na tomto místě je nutno uvést několik základních údajů, které nepochybně napomohou představě o postavení bytového družstevnictví v České a Polské republice.

Dle údajů Českého statistického úřadu ke dni 1. března 2001 bytový fond v České republice zahrnoval celkem 4.366 tis. bytů, z toho 3.828 tis. trvale osídlených. Z hlediska právní formy užívání těchto bytů, jsou v rámci struktury bytového fondu zahrnuty všechny sektory bydlení. K největšímu rozkvětu dochází v rámci sektoru vlastnického, který se k uvedenému datu podílel na struktuře bytového fondu 47% a do roku 2005 byl také jediným podporovaným státem. Dalším sektorem je sektor nájemní, který tvoří 29% bytů. Avšak zhruba dvě třetiny z tohoto počtu jsou tvořeny byty obecními, které jsou často privatizovány, tudíž pro soukromý nájemní sektor zůstává pouhých 12%, navíc je soukromé nájemní bydlení stále dosti postiženo důsledky regulace nájemného či omezení vyplývajícími ze současné občanskoprávní úpravy nájmu bytu. Konečně pokud jde o bydlení družstevní, které je předmětem zájmu této práce, toto se k uvedenému datu podílelo na bytovém fondu 17%. Družstevní sektor je v dnešní době stále z velké části tvořen domy postavenými panelovou technologií ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev. Bydlení v družstevním bytě se dnes velmi blíží vlastnickému bydlení. Nová bytová družstva vznikají při privatizaci obecního bytového fondu. I tento nový segment funguje bez větších problémů. Donedávna však nebyla výstavba družstevního bydlení nijak státem podporována, oživení však přinesla podpora, jejíž právní rámec je upraven v Zákoně č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, který nabyl účinnosti 1. října 2005 r. (dále jen „Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů“).

Na rozdíl od České republiky má družstevní sektor v Polsku význačnější zastoupení v rámci struktury bytového fondu. Dle údajů polského statistického úřadu (*Główny Urząd Statystyczny*) získaných na základě sčítání lidu a bytů ze dne 20. května 2002 bylo k tomuto dni v Polsku celkem 12 500 tis. bytů, z toho 11 763 tis. bytů trvale osídlených. Největším obdobím změn byla léta 1989 – 2002, kdy docházelo k zásadním změnám ve vlastnických vztazích v oblasti bydlení, a to především z důvodu komunalizace a privatizace bytového fondu. Největší zastoupení má v současné době v

rámci struktury bytového fondu, obdobně jak v ČR, bydlení vlastnické, které se na ní podílí 55,2%. Ovšem na druhém místě figuruje již samotné družstevní bydlení, které tvoří až 28,6% všech bytů. V rámci družstevního bydlení však je nutno v Polsku rozlišovat jednotlivé právní formy užívání bytu. Procentuálně se podílí užívání bytu z titulu družstevního vlastnického práva na bytovém fondu 19,3% a pro nájemní družstevní právo zůstává podíl 9,3%. O tom podrobně v dalším textu.

Právě družstevní sektor tvoří jádro mé práce. Problematika bydlení je vždy aktuální, navíc se v praxi nejednou setkáváme s nejasnostmi spojenými s bytovou otázkou. Družstevní právo v oblasti bydlení mě zaujalo zejména s ohledem na kusost a v některých případech až skoupost české právní úpravy v odlišení od víceméně konzistentního zachycení bytového družstevnictví v Polsku. Zvláštní postavení družstev v polském právním řádu se odvíjelo již od toho, že od roku 1952 byla družstva zahrnuta do ústavních norem, a to jak Ústavy z roku 1952, tak i Ústavy z roku 1989, avšak v platném základním ústavním předpise Ústavě z roku 1997 se již zmínka o družstevnictví neobjevuje. Nelze z toho však vyvodit, že vznik a činnost družstev, v tom i družstev bytových, je zcela zbaveno ústavního rozměru. Zajímavým se tedy jeví zejména fakt, že přestože jsou si právní úpravy polská i česká velice blízké, objevují se v nich obdobné právní instituty, mělo a stále má družstevnictví v každém z těchto států zvláštní postavení z hlediska platného práva. O tom bude však pojednáno blíže v dalším textu.

Schématicky je tato práce rozdělena do šesti základních částí, které zachycují jak úpravu českou tak i polskou. První dvě části pojednávají o historickém vývoji a současném stavu právní úpravy bytových družstev v obou srovnávaných státech. V následujících částech jsou zachyceny stěžejní instituty bytových družstev – členství v bytovém družstvu a majetková účast jejich členů, jakož i další obsahové prvky družstevních vztahů. V posledních kapitolách je spíše okrajově srovnáno postavení orgánů družstva a jeho stanov, a to z toho důvodu, že se kromě formálních náležitosti víceméně neodlišují. Tato diplomová práce zachycuje obě právní úpravy podle právního stavu ke dni **30. června 2008 r.**

1. Vývoj právní úpravy bytových družstev od roku 1920

1.1 Vývoj bytového družstevnictví v českých zemích

Ačkoli znění první kapitoly odkazuje na vývoj družstevnictví od roku 1920, pro správné zachycení vývoje družstevního práva v Československu je nutno hledat kořeny již v 19. století. Bylo ono založeno na základních principech svépomoci a vzájemné spolupráce drobných družstevníků, také vzájemné sociální pomoci a ochrany proti negativním důsledkům ničím neregulované tržní ekonomiky.

Pro české země byl důležitý vývoj družstevnictví na území Rakouska - Uherska, jehož právní úprava měla důležitý dopad na pozdější úpravu družstevního práva v mladém československém státu. První družstva v Rakousku - Uhersku byla zakládána podle předpisů spolkového práva¹ v druhé polovině 19. století, až o dvacet let později byl vydán zákon č. 70/1873 ř.z.², který se stal základem právní úpravy družstevnictví v českých zemích. Československá republika na základě recepční normy č. 11/1918 Sb. předpisy recipovala, a to tak, že říšské a zemské předpisy pro české země a uherské předpisy pro Slovensko a Podkarpatskou Rus. Tímto vznikl na území jednotného Československa dualismus právních předpisů – tedy i dualismus právní úpravy družstevnictví (pro Slovensko a Podkarpatskou Rus platil v roce 1875 přijatý Uherský obchodní zákoník), který byl odstraněn až po druhé světové válce. Postupně byly předpisy týkající se družstevního práva pozměňovány a doplňovány, avšak původní zákon z roku 1873 nebyl dotčen.

Období první Československé republiky představovalo úspěšný rozvoj družstev. Tento rozkvět družstevnictví nebyl ani zásadním způsobem narušen druhou světovou válkou, ačkoliv v roce 1942 došlo k jeho nucené reorganizaci okupačním aparátem, v poválečném období bylo navázáno na družstevnictví z období první republiky.

Po roce 1948 ovšem pojem družstva nabyl zcela jiného rozměru. Družstvo jako takové dosud bylo koncipováno jako charakteristický soukromoprávní subjekt, což novému režimu nevyhovovalo. Družstva, která nevyhovovala svou podstatou, byla likvidována, na druhou stranu se združstevňování, ačkoli v deformované podobě, stalo základem státní, zejména zemědělské politiky. Združstevňování v pojetí komunistického

¹ Císařský patent č. 253/1852 ř.z., o spolcích

² Zákon č. 70/1873 ř.z., o výdělkových a hospodářských společenstvech, doplněn zákonem č. 133/1903 ř.z., o revizi společenstev výdělkových a hospodářských a jiných spolků

režimu, nabylo ovšem zcela jiné podoby, zejména odporovalo všem základním zásadám, které stály u zrodu družstev v 19. století. Byly zlikvidovány členské podíly, dobrovolnost členství i dobrovolnost sdružování družstev. Na základě této státní politiky existovaly sice různé druhy družstev, avšak s původními družstvy měla tato uskupení společný pouze název, charakter a obsah těchto spolků byl zcela pozměněn.

Zde se v rámci právní úpravy prvně setkáváme s pojetím bytových družstev. Zvláštní úpravě podléhala však zejména zemědělská družstva, docházelo tak ke kategorizaci na družstva zemědělská a družstva ostatní, mezi která řadíme právě družstva bytová, ale také výrobní či spotřební. Lze tedy dovodit, že bytová družstva jako taková neměla svou vlastní právní úpravu a až do poloviny 50. let 20. století se řídila říšským zákonem z roku 1873. V roce 1948 byl přijat zákon zřizující Ústřední radu družstev³, té byla podřízena veškerá družstva. V roce 1949 byl přijat zákon č. 69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, na něj v roce 1954 navázal zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích. Tyto normy kromě zavedení dualismu mezi zemědělskými a ostatními družstvy znamenaly zejména zrušení účinnosti rakousko - uherských družstevních předpisů na území Československa. Navíc byl jimi slovně posílen princip obecní prospěšnosti jako podporu rozvoje socialistické společnosti, kdy družstva: *„napomáhaly svou hospodářskou činností, kulturně politickou prací socialistické výstavbě ke zvyšování hmotného blahobytu a kulturní úrovně svých členů”*, skutkově negoval družstevní principy. Právní předpisy upravující podrobnosti družstevního hospodářství se v období socialismu vymanily z oblasti zákonné regulace a staly se, tak jak i v jiných oblastech práva, předmětem úpravy podzákonných právních norem, zejména nařízení vlády či vyhlášky Ústřední rady družstev, jako vrchnostenského orgánu. Dualismus socialistického družstevnictví přes všechny systémové chyby a nejednoznačnost, přetrval (jen s dílčími změnami nesystémového charakteru) až do pádu režimu, avšak ani změna politicko – společenského zřízení na začátku 90. let 20. století nevnese do úpravy převratné změny.

První přijaté normy ovšem očekávání důsledných změn naplňovala jen zcela sporadicky, existující dualismus zemědělských a ostatních družstev neodstranily, avšak znamenaly důležitý krok k obnově základní principů družstevnictví. Zemědělská družstva měla samostatnou úpravu v zákoně č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví, zatímco ostatní družstva byla upravena v zákoně č. 176/1990 Sb., o

³ Zákon č. 187/1948 Sb. o Ústřední radě družstev

bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví. Avšak ani po pádu socialistického režimu nenabyla družstva takového rozkvětu a popularity jako tomu bylo v období první československé republiky. Část politické reprezentace v družstvech nadále spatřovala reminiscenci bývalého režimu a usilovala tak o jejich transformaci. K zahájení procesu transformace družstev došlo nejdříve prostřednictvím přijetí zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd a tzv. zákona o půdě⁴, těmi byly řešeny zejména restituce, v prvním případě nezemědělského majetku, v druhém majetku zemědělského. Další fáze, která se charakterizovala zejména odstraněním dualismu zemědělských a ostatních družstev, nastupovala posléze a zanechala svůj vliv na současnou právní úpravu družstevního práva. Dne 1. ledna 1992 r. nabyt účinnosti zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ“), který znamenal průlom v právní úpravě nejen v oblasti družstevního práva. Ovšem právě na úpravě družstevnictví se podepsal ve značné míře. Nejenže zrušil téměř 50 let přetrvávající dualismus družstev zemědělských a ostatních, zrušil také dosud přijaté družstevní zákony a namísto nich byla v ObchZ koncipována jen velmi stručná úprava družstev bez odlišení rozdílů plynoucích z jednotlivých družstev (s výjimkou dílčích ustanovení). O tom dále v kapitole 2.

1.2 Vývoj bytového družstevnictví v Polsku

Zakotvení právní úpravy bytových družstev v Polsku mělo zcela jiný charakter než jak tomu bylo v Československu. Zatímco v české historické právní úpravě bylo bytové družstvo zvýrazňováno jen zcela sporadicky, polské bytové družstevnictví mělo vždy zvláštní charakter a tím i své místo v pozitivním právu. Ačkoliv první zachycení družstevnictví v samostatném Polsku bylo regulováno v zákoně z 29. října 1920 r. o družstvech⁵, nebyla v něm zmínka o zvláštních ustanoveních týkajících se bytových družstev. Tato byla zakotvena jedinečně v jednotlivých statutech družstev (*statut spółdzielni mieszkaniowej*) a také v usnesení předsednictva vlády z r. 1954⁶. Přílohou tohoto usnesení byly také vzorové stanovy bytových družstev schválené Ústředním družstevním svazem (*Centralny Związek Spółdzielczy*). Toto usnesení bylo v r. 1957

⁴ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

⁵ Ustawa z 29.10.1920 r. o spółdzielniach (Dz. U. Nr 111, poz. 733)

⁶ Uchwała Prezydium Rządu Nr 269 z 28.5.1954 r. – přílohou tohoto usnesení byly také vzorové stanovy bytových družstev

nahrazeno Usnesením Rady Ministrů o státní podpoře bytové výstavby z vlastních prostředků občanů⁷. Prostřednictvím tohoto usnesení bylo v právní úpravě poprvé zavedeno členění bytových družstev: „bytová družstva – nájemní“ (*lokatorskie*), „stavební bytová družstva“ (*spółdzielnie budowlano - mieszkaniowe*) a „družstevní spolky výstavby jednogeneračních domů“ (*spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych*).

Zákonná regulace bytového družstevnictví se objevila na začátku 60. let 20. století. Zákon o družstvech a jejich svazech z r. 1961⁸ potvrdil svébytnost tří zmíněných typů bytových družstev. Rozdíl mezi jednotlivými druhy bytových družstev spočíval především v charakteru majetkových práv jejich členů k bytům či domům. V prvním případě se jednalo o družstevní právo nájemní – právo charakteru obligačního, nezczitelné, nepodléhající exekuci. Druhý typ charakterizovalo vlastnické právo k bytu jako svým způsobem omezené právo věcné, přecházející na právní nástupce, zczitelné, podléhající exekuci. V obou zmíněných případech bylo vlastníkem budovy vždy družstvo. Konečně v třetím případě šlo o vlastnické právo k jednogeneračnímu domu, jehož vlastníkem bylo družstvo jen do doby převodu vlastnického práva na členy družstva, ke kterému docházelo po ukončení výstavby domu.

Schválení zákona z r. 1961 znamenalo průlom v regulaci bytového družstevnictví. Jednalo se o komplexní právní úpravu, která byla pozitivně přijímána nejen praxí ale i právními teoretiky. Avšak také spousta důležitých ustanovení byla kritizována, zejména pro svou nekonzistentnost. Ta byla spatřována například v tom, že ačkoliv se členové družstev podíleli na nákladech výstavby domů a bytů ve stejné míře, v různých typech družstev (zde jde zejména o druhý a třetí typ), nabývali práva rozdílného charakteru. Zákonodárce tedy vytvořil nežádoucí soustavu regulace právních vztahů, přičemž nesrovnalosti se přikládají zejména úpravě „stavebních bytových družstev“, tedy druhému typu. Již samotná konstrukce družstevního vlastnického práva k bytu jako omezeného práva věcného vyvolávala mnoho sporných reakcí na samotnou svou podstatu. Takováto úprava zcela nedostatečně zajišťovala zájmy členů i jiných dotčených osob, navíc vzbuzovala silné pochybnosti z hlediska respektování ústavně zakotvené zásady ochrany osobního vlastnictví dle Ústavy z r. 1952.

⁷ Uchwała Rady Ministrów Nr 81 z 15.3.1957

⁸ Ustawa z 17.2.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61; zm.: Dz.U. z 1974 r. Nr 47, poz. 281)

V šedesátých letech byli někteří členové předválečných družstev zbaveni jim náležejících práv odlišného vlastnictví bytů (*prawo odrębnej własności lokali*). V roce 1965 bylo přijato Usnesení Ministerské rady č. 311⁹, na základě kterého byly některé domy stavebních bytových družstev převedeny do vlastnictví státu. Nejvíce sporným se zdálo být ustanovení, které obsahovalo výkaz družstevních domů, které s ohledem na zájmy veřejnosti nebyly navráceny do vlastnictví družstev nebo se staly předmětem vlastnictví státu – toto se vztahovalo zejména na 14 domů náležejících 10 družstvům ve Varšavě. Zvláštním se jevílo také to, že naposled zmíněné usnesení se nevztahovalo na všechna bytová družstva v tehdejší Polsku, ale jen několik družstev ve Varšavě.

Dne 16. září 1982 r. byl přijat zákon – Družstevní právo¹⁰ (dále jen „DrPZ“), který přestože neobsahoval reformní změny, byl důležitým mezníkem ve vývoji právní úpravy bytového družstevnictví v Polsku. Nejdůležitější modifikace byly spatřovány zejména ve změně kategorizace bytových družstev. Namísto tří typů bytových družstev byl zaveden pouze jediný, který byl schopen zajistit bytové potřeby jeho členů prostřednictvím přidělení bytů na základě nájemních vztahů, vztahů vlastnických, nebo prostřednictvím výstavby jednogenečních domů a následného převodu vlastnictví domů na členy. Družstvo také podporovalo výstavbu domů a bytů jeho členy. Dále byl zrušen do té doby zavedený zákaz členství jedné osoby ve více družstvech a zavedeno povinné majetkové společenství manželů k právům a povinnostem vyplývajícím z členství v družstvu, vzniklému po uzavření manželství za účelem zajištění bytových potřeb rodiny. Bylo umožněno také členství obou manželů v družstvu, a to i tehdy, pokud práva a povinnosti vyplývající z členství v družstvu náležely jen jednomu z nich. Ve značné míře byly dále omezeny možnosti přechodu práv a povinností na dědice člena družstva.

Z předchozího tedy vyplývá, že zákon z roku 1982 uchoval všechny základní zásady bytového družstevnictví zavedené již dřívějšími právními předpisy (s výjimkou práva jedné osoby na členství jen v jediném družstvu). Stal se typickým právním předpisem pocházejícím z období direktivního hospodářství. V období změn režimu v letech 1989 – 1990 se tedy objevila nutnost zavedení v družstevním bytovém právu změn, které by přizpůsobily dotyčné právní předpisy pravidlům tržního hospodářství.

⁹ Uchwała Nr 311 Rady Ministrów z 18.12.1965

¹⁰ Ustawa z 16.9.1982 – Prawo spółdzielcze (DZ.U. Nr 30, poz. 210 ze zm., úplné znění – tekst jedn.: DZ.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.)

Na začátku devadesátých let ovšem ke komplexní novelizaci právních předpisů nedošlo. V roce 1991 byly předpisy bytového družstevnictví pozměněny jen dílčím způsobem, a to zákonem, který kromě bytového práva novelizoval celou řadu dalších právních předpisů (zejm. občanský zákoník, občanský soudní řád, předpisy týkající se zajišťování závazků, hypoték a také družstevního práva). V letech 1993 – 1995 byly koncipovány dvě vize reformy družstevního práva v oblasti bytového hospodářství. První, tzv. konzervativní, reprezentována Svazem demokratické levice (*Sojusz Lewicy Demokratycznej*), která se omezila na modifikaci předpisů družstevního práva jen v nezbytné míře, bez závažnějších systémových změn. Druhá, tzv. převratná, reprezentována Unii svobody a Pracovní unii (*Unia Wolności i Unia Pracy*) se zaměřila na přeměnu ex lege „omezeného vlastnického práva k družstevnímu bytu“ na samostatné vlastnictví a taktéž do té doby omezené nájemní právo k družstevnímu bytu na nájem dle předpisů práva občanského (chráněn více, než do té doby omezené nájemní právo). Zvítězila ovšem prve zmíněná koncepce, jejíž projev se později objevil v zákoně z r. 1994¹¹, který novelizoval DrPZ. Úroveň zmíněného zákona v oblasti týkající se bytových družstev se výrazně odlišovala od předpisů o nájmu bytů, nebytových prostor a jejich příslušenství a od předpisů o vlastnictví bytů. Ve všech zmíněných předpisech, ačkoli se okrajově dotýkaly stejné problematiky, chyběla jednotná, jednoznačná a výrazná koncepce. Tvůrci zákona z r. 1994 se zaměřovali spíše (prostřednictvím důsledných změn) na přizpůsobení bytového hospodářství obecným ekonomicko - společenským podmínkám, a při tomto úsilí byl svým způsobem zastřen základní účel novelizace, a to zejména nutnost zajištění a posílení ochrany práv členů družstev. Výsledkem těchto postupů tak byla nekomplexní, roztržitá regulace, obsahující řešení nepřizpůsobená dvěma výše zmíněným moderním předpisům, týkajícím se nájmu a vlastnictví bytů. Novelizované normy často také kolidovaly s nezměněnými předpisy ještě z období direktivní ekonomiky. Problémem nebylo ani to, jakým způsobem zákon z r. 1994 pozměnil některé normy bytového práva. Zavedl např. možnost družstva pronajímat byty a nebytové prostory právníckým osobám, nově definoval členský vklad do družstva, zpřesnil pravidla převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, posílil ochranu práv členů družstva, či nově definoval družstevní právo ke garáži, které dosud stanovilo jen akcesorický vztah k družstevnímu nájmu bytu, jako družstevní nájemní právo k nebytovému prostoru. Kamenem úrazu se

¹¹ Ustawa z 7.7.1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419; ze zm.)

však staly ty normy, které zůstaly i po novelizaci v nezměněné podobě, a to tak jak byly schváleny v roce 1982. Jako reziduum předchozího režimu zůstala v zákoně ustanovení, na základě kterých byly např. přidělovány byty, a ta se podobala spíše jako správním rozhodnutím než soukromoprávním ujednáním. Byly zachovány zásady, že členství v družstvu, jakož i práva a povinnosti vyplývající z tohoto členství, mohou příslušet pouze jediné osobě nebo manželům. Zachováno bylo také povinné majetkové společenství manželů k právům a povinnostem vyplývajícím z členství v družstvu. Byla ponechána široká omezení v oblasti pronajímání bytů či bezplatné přenechání jejich užívání a také omezení možnosti zcizení (omezeného) vlastnického práva k bytu či přechodu členství na právní nástupce člena družstva prostřednictvím dědění.

Původní koncepce reprezentována poslanci Unie svobody a Pracovní unie v roce 1994 neprošly v Sejmu ani prvním čtením, avšak v roce 1996 poslanci stejných politických uskupení předložili projekt změn družstevního práva, tento projekt ovšem taky nepřinášel razantní systémové změny a spolu s uplynutím volebního období Sejmu upadl taktéž v zapomnění. Změn v oblasti bytového družstevnictví se Polsko dočkalo až koncem 90. let minulého století. O této problematice dále v kapitole 2.3.

2. Právní postavení bytových družstev

2.1 Obecně o právním postavení družstev v České republice a v Polsku

Charakter právní úpravy družstevnictví v České republice i v Polsku, tak jak byl představen v předchozí kapitole přetrvává bez podstatnějších novot do současnosti. Avšak při posuzování právní úpravy družstev v českém právním řádu, a obdobně i v právním řádu polském, je kromě pozitivních právních norem nutno mít vždy na paměti východiska úpravy družstevních vztahů, které je možné vysledovat ze samého textu ObchZ či družstevních norem přijatých v Polsku, a nepochybně také politicko – ekonomickou situaci, za níž byly normy v obou státech přijímány. Neméně zásadní význam mají základní principy, o které se družstevnictví nejen v České republice či Polsku, ale i ve vyspělých evropských státech, opírá.

Pokud se zaměříme na zmíněná východiska, můžeme za ně považovat jednak snahu po odstranění deformací normativní úpravy družstevních vztahů. Tyto chápeme jako reziduum minulého režimu a spočívaly zejména v oblasti vztahu státu a družstev, a neméně také v problematice majetkové účasti členů na činnosti družstva. V tomto případě již český zákonodárce zvolil cestu schůdnější, a to tak, že promítl do zákona některé mezinárodně uznávané zásady v podobě, v jaké byly promítnuty do právních řádu vyspělých zemí Evropy. Nebyly ovšem zohledněny všechny mezinárodní zásady, které jsou ve vyspělých evropských právních rádech běžné. Patří mezi ně např. zásada, že případné přebytky nebo úspory získané činností družstva, patří jeho členům a mají být rozděleny takovým způsobem, aby se zabránilo zisku jednoho člena na úkor členů jiných. Jedině praxe může ukázat, zda jsou družstva schopna metodou družstevní demokracie na sebe tuto zásadu aplikovat nebo zda se projeví potřeba více přiblížit novou zákonnou úpravu této mezinárodní družstevní zásadě. Obdobně tomuto polské družstevní předpisy ponechávají volnou ruku orgánům družstva v rozhodování o přebytcích jeho hospodaření. Přičemž míra družstevní demokracie není ničím ani obecně určena.

Dalším ze zmíněných východisek charakteristických však především pro české právní prostředí bylo sjednocení úpravy družstevních vztahů a odstranění její poplatnosti aktuálním politickým zájmům. Jednotnost úpravy umožňuje nenásilně upustit od dříve obvyklého určování předmětu činnosti družstev a tím i od omezování

sdužovacího práva občanů jen na určité druhy družstev. Tímto byl do určité míry vytvořen právní prostor pro sdužování občanů do družstev zásadně podle jejich svobodného rozhodnutí – nikoli jen tam, kde to dovoluje stát. Taktéž toto pojetí přinutilo k použití dosti vysokého stupně obecnosti úpravy, který vytváří prostor pro široké uplatnění vnitřní družstevní normotvorby. Právě tímto způsobem došlo v České republice k odstranění dualismu právní úpravy družstev, který byl pro ni charakteristický již od samotného vzniku družstevnictví na území Československa. Avšak vzniká zde otázka, zda takový stupeň obecnosti právní úpravy je pro družstevnictví prospěšné, či nikoliv.

Posledním ze zmíněných východisek charakteristickým pro oba státy bylo vytvoření prostoru pro družstevní demokracii a družstevní normotvorbu v podmínkách obnovené autonomie družstev. Prostor pro družstevní demokracii byl dán především obecností zákonných ustanovení upravujících družstevní vztahy, v Polsku v rámci novelizace DrPZ z roku 1982, neexistenci podzákonných právních předpisů a nepochybně také možností upravit celé okruhy družstevních vztahů základním dokumentem družstevní normotvorby, stanovami či v Polsku tzv. statutem družstva.

Kromě zmíněných východisek úpravy družstevních vztahů, má zásadní význam pro posouzení právní úpravy jak v České republice, tak i v Polsku, vymezení zmíněných základních principů, o které se obecně družstevnictví opírá.

Je to zejména *princip dobrovolnosti členství*, podle kterého dobrovolnost spočívá zejména v možnosti stát se členem družstva, jak i dobrovolně z družstva vystoupit. Dalším stěžejním principem je *princip kolektivismu*, se kterým je v určitém stupni spojen *princip otevřenosti členství*. Oba vypovídají o tom, že družstvo je kolektivem neuzavřeného počtu členů a není tedy myslitelné založení i trvání jednočlenného družstva, jakož i o tom, že členství je umožněno každému, kdo o ně projeví zájem, přičemž není nutné složitých formálních procedur pro založení družstva, spojených zejména se změnou výše základního kapitálu v obchodním rejstříku. Nelze to ovšem chápat tak, že na členství v družstvu má kdokoli právní nárok. Za člena družstva bude bezesporu přijat pouze ten, kdo se zaváže respektovat principy činnosti družstva, jak je určují zákonné normy i stanovy, resp. statut.

Neodmyslitelným je také *princip družstevní demokracie*, dle kterého je nejdůležitějším orgánem družstva v České republice členská schůze, v Polsku valné shromáždění, a tyto orgány také rozhodují na základě demokratického hlasování většinou hlasů, založeného nikoli na zásadě výše vkladů, ale počtu hlav, a pouze

stanovy, resp. statut, mohou hlasování upravit jinak. Avšak kogentní ustanovení ObchZ vylučují případy odchylné úpravy ve stanovách, naproti tomu, polský DrPZ umožňuje odchylnou úpravu jak v zákoně, tak i ve statutu.

Významným rysem je i *princip rovnosti členů*, na základě kterého má každý člen družstva stejná práva a povinnosti, ať už majetkového či nemajetkového charakteru, přičemž odlišnosti mohou určit jedině stanovy.

Uvedený výklad zcela jistě netvoří vyčerpávající výčet principů, o které se družstevnictví ve vyspělých evropských zemích opírá, a také jejich promítnutí do pozitivního práva se v České republice i Polsku v jistých aspektech liší. O konkrétních podobách právního zachycení družstev v obou státech je pojednáno v následujícím výkladu. Nejdříve se zaměřím na základní instituty českého družstevnictví a jejich vyjádření v právních předpisech, později bude pojednáno o odpovídajících institutech polského družstevního práva.

2.2 Právní úprava bytových družstev v České republice

Přese všechno, co bylo výše zmíněno, nelze ani při sebedůkladnějším nahlížení na základní zásady družstevnictví, zcela přesně specifikovat a vymezit družstva v pojetí našeho právního řádu, čemuž zejména přispívá nekonzistentní právní úprava. Už v důvodové zprávě k § 221 až § 226 ObchZ se uvádělo, že „*družstvo je chápáno jako soukromoprávní podnikatelský subjekt, lišící se od obchodních společností jen specifickou úpravou vnitřních vztahů...*“¹²

Vytvořením prostoru pro družstevní demokracii byly zákonodárcem předurčeny základní prameny úpravy družstevních vztahů. Těmi jsou tedy ObchZ a stanovy, a mezi ně není zásadně možno vsunout žádný další předpis. ObchZ šel tak daleko, že ani příkladmo neuvedl možný vnitrodružstevní předpis. Je tedy pouze na družstvech, zda a jaké vnitřní předpisy zavedou.

Právní úprava družstev v rámci českého obchodního zákoníku byla zařazena do druhé hlavy části druhé, která kromě nich pojednává zejména o obchodních společnostech, a ačkoli se nepochybně určitým způsobem toto pojetí připodobňuje obchodním společnostem, je nutno mít na paměti odlišnosti, které charakterizují družstva jako entity zakládané primárně nikoli za účelem dosažení zisku. Důsledné

¹² J. Suchánek: Družstva a obchodní zákoník, Právník, č. 8 / 1992

nahlížení na družstva jedině podle jejich zařazení v rámci základního obchodněprávního kodexu, by totiž nepochybně mohlo svádět k tomu, že družstva budou chápána jen jako podnikatelské formy a nikoli jako formy sdružení občanů k uspokojování jejich různorodých potřeb, v našem případě zejména potřeb bytových.

Tendence nastoupena Obchodním zákoníkem na začátku devadesátých let se projevila i v dalších přijatých právní předpisech. Po nabytí účinnosti obchodního zákoníku byl přijat zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, tzv. transformační zákon. Tato norma byla koncipována primárně jako zákon restituční, ovšem kromě vypořádání majetkových nároků stanovila také spektrum povinností družstev přizpůsobit své poměry úpravě ObchZ, ve kterém byla družstva pojata spíše jako obchodní společnosti – podnikatelské subjekty bez ohledu na jejich původní svépomocný a často nevýdělečný charakter. Transformační zákon identifikoval oprávněné osoby a majetek, ustavoval způsob jeho ocenění a cestu transformace prostřednictvím transformačních projektů.

Specificky byla řešena zejména problematika bytových družstev, kde stát zasahoval nejprve do vlastnictví již transformovaných soukromých právnických osob a nařídil změnu vztahů formou převodů bytů do vlastnictví soukromých osob, a poté do vlastnictví těchto soukromých osob formou povinných převodů jejich majetku pod právnickou osobou určitého typu. Jinak bytová družstva v rámci transformace přizpůsobovala své právní poměry obchodnímu zákoníku. Další povinnosti v záležitostech transformačních projektů, na rozdíl od jiných druhů družstev, neměla.

Pro bytové družstevnictví byl důležitým mezníkem rok 1994, kdy byl přijat tzv. zákon o vlastnictví bytů¹³ (dále jen „ZVB“), který mezi jinými nařídil vydat na žádost do vlastnictví jejich členů tzv. jednotku, tzn. byt nebo nebytový prostor vymezený podle tohoto zákona. Upravoval převod státních a obecních bytů do individuálního soukromého vlastnictví, a to včetně bytů družstevních. Toto opatření neřešilo způsob následné správy a údržby privatizovaného bytového fondu, a také byla podceněna koupěschopná poptávka nájemníků, i movitost nových vlastníků vzhledem k budoucí péči o nabytý majetek. Zákon sice umožňoval vznik bytových družstev vyčleněním části z většího družstva, ale neexistencí ani právní, ani veřejné podpory těchto družstev, uvedené řešení bylo využíváno jen sporadicky, i když došlo i k ustavení družstev

¹³ 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 (zákon o vlastnictví bytů)

nových. Bytová družstva před transformací fungovala na společném majetku v podílovém spoluvlastnictví s nájemním vztahem ke svým členům. Nová právní úprava tuto skutečnost nebrala v potaz a specifiku nájemního vztahu neřešila.

V roce 2001 byl k projednání v parlamentu připraven zákon o obecně prospěšných bytových družstvech¹⁴ a vedla se i jednání o nové podobě samostatného družstevního zákona, případně aktualizace ustanovení o družstvech v obchodním zákoníku.

Vládní návrh zákona o obecně prospěšných bytových družstvech v poslanecké sněmovně přednesl tehdejší ministr pro místní rozvoj Petr Lachnit, který uvedl mimo jiné: „*Zákon o obecně prospěšných bytových družstvech tak představuje základní právní rámec pro rozvoj nájemního bydlení založeného na členském družstevním principu. Toto bydlení představuje optimální kompromis mezi vlastnickým bydlením, které je z důvodu vysokých pořizovacích nákladů pro mnoho domácností nedostupné, a čistě nájemním bydlením, které sice nevyžaduje od domácností žádnou vstupní investici, ale s ohledem na současnou právní úpravu nájmu bytů je pro soukromé investory nezajímavé. Návrh zákona také představuje zvláštní úpravu bytového družstva proti té, která je uvedena v obchodním zákoníku. Tím reaguje na fakt, že současné podnikatelské zaměření bytových družstev neumožňuje dostatečné zajištění ochrany svých členů ani veřejných prostředků, které budou využity především na podporu družstevní bytové výstavby. Z tohoto důvodu obsahuje navrhovaná právní úprava zásady obecné prospěšnosti, spočívající především v omezení činnosti, kterou může toto družstvo vykonávat, v povinné reinvestici zisku do zajištění nájemního bydlení a v podrobení se zvláštnímu kontrolnímu režimu.*”

Návrh zákona byl však na 43. schůzi již v prvním čtení poslaneckou sněmovnou zamítnut.

Posledním legislativním pokusem, který se dotkl bytového družstevnictví v České republice byl v roce 2005 přijatý zákon o podpoře výstavby družstevních bytů. Jedním z jeho cílů je umožnit zahájení státem podporované družstevní bytové výstavby, která po roce 1989 skončila v důsledku nedostatku státních prostředků na jejich podporu a celkové změny ekonomických podmínek. Tato norma upravuje postup při poskytování podpor z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na krytí části pořizovacích nákladů spojených s výstavbou družstevních bytů, čímž se má především dospět ke stimulaci bytového družstevnictví na území České republiky. De lege lata je dnešní právní úprava

¹⁴ Sněmovní tisk č.1016/0, rozeslán poslancům 15. srpna 2001

družstev, nevyjímaje družstva bytová, roztržena mezi základní právní úpravu v rámci Obchodního zákoníku (ust. § 221 až 260 ObchZ), zvláštní ustanovení o družstevních bytech v Občanském zákoníku (ust. §685 odst. 2, §684 odst. 4, §703 odst. 2, § 705 odst. 2, § 706 odst. 3, § 707 odst. 2, § 714 ObčZ), samostatné zákony o družstevních záložnách a ostatní o podpoře družstevní bytové výstavby a předpisy transformační a restituční povahy (zmíněné výše). Družstevní právo není samostatným právním odvětvím, nelze jej definovat jako podobor práva obchodního, avšak proto, že se zde prolínají prvky soukromoprávní úpravy s menšinovými prvky veřejnoprávními, a také proto, že se zde nacházejí jak instituty obchodněprávní tak i instituty občanskoprávní, právní teorie je vymezuje jako „smíšený převážně soukromoprávní subsystem právní“. Ovšem přesto přese všechno je i nadále právní úprava družstev, nevyjímaje bytová družstva, doposud poměrně nekonzistentní až lakonická, nejen ve srovnání s právní úpravou obchodních společností (která i přes četné novelizace stále není příliš kvalitní úpravou), ale i s právním zachycením družstevnictví v jiných evropských zemích^{15,16}. Pokud bych se měla zaměřit jen na právní úpravu bytových družstev, bude se kusost naší právní úpravy jevit ještě výrazněji. V rámci ObchZ jsou vymezeny bytovým družstvům jen ustanovení určující odchylky od běžné, už tak dosti kusé úpravy. De lege ferenda se tedy jeví nezbytné zajistit konzistentnost právního zakotvení družstev, zvláště pak bytových družstev, v rámci české právní úpravy.

2.2.1 Pojem „bytové družstvo“ (dále jen „BD“)

Jak již bezpochyby vyplynulo z předchozích kapitol, platná právní úprava družstevnictví v České republice mezi jednotlivými typy družstev příliš nerozlišuje. Avšak z toho nelze v žádném případě usuzovat, že by mezi nimi neexistovaly rozdíly, v některých případech značné. Nejdříve se tedy zaměříme na družstva jako taková, poté na zvláštní charakter bytových družstev.

Družstva jsou dle ust. § 221 odst. 1 ObchZ *společenstvím neuzavřeného počtu osob založeného za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů*. Z této definice můžeme vyvodit několik stěžejních

¹⁵ Např. platný německý družstevní zákon obsahuje celkem 162 paragrafů a k němu je nutno připočítat 106 článků eurostanov.

¹⁶ J. Suchánek: Družstva a obchodní zákoník, Právník, č. 8 / 1992

pojmových prvků, důležitých pro charakterizování družstva i jeho odlišení od jiných podnikatelských i nepodnikatelských subjektů, jako zejména odlišení od obchodních společností. Především je družstvo společenstvím osob s určitými pro něj charakteristickými atributy, přičemž určitým nedostatkem může být skutečnost, že zákon ze všech možných znaků vyzdvihuje neuzavřenost počtu členů družstva. Nejeví se příliš správným vytrhnout jeden ze znaků družstevnictví na úkor jiných. Kromě principu neuzavřenosti členství by se měla zdůraznit i dobrovolnost členství, demokratická práva členů, existence podílového kapitálu, právo členů na přebytky či zisk družstva a projevy dalších mezinárodně uznávaných zásad družstevnictví. Tímto by ovšem byla definice nepřiměřeně obsáhlá. Družstvo je tedy principiálně chápáno jako podnikatelský subjekt a ve smyslu ust. § 34 odst. 1 písm. a) ObchZ se obligatorně zapisuje do obchodního rejstříku. Jako vedlejší je uvedena možnost založení a existence družstva za jiným než podnikatelským účelem.

Dr. František Helešic však namítá: „*podnikání jako předmět činnosti družstva, uváděný na prvním místě, je sice v souladu se současným stavem většiny našich družstev, ten však vzešel z jejich deformací, ale už nikoli s jeho žádoucím stavem ve společnosti založené na tržní ekonomice. Jiné pořadí by stávajícím výrobním družstvům nikterak neublížilo, ale prospělo by rozvoji našeho družstevnictví. Ve světě družstvům vlastní svépomocný charakter klade naše zákonná úprava až za podnikání.*¹⁷“

Družstvo má vždy, ať už je založeno za účelem podnikání či pro nepodnikatelský účel, postavení podnikatele ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. a) ObchZ, ex lege tedy vznikla konstrukce fiktivních podnikatelů, označovaných jako podnikatelé podle právní formy¹⁸. Z dikce zákona však jednoznačně nevyplývá, zda mohou být založena družstva směřující k zajištění jak podnikatelského tak i nepodnikatelského účelu. Soudní praxe i právní teorie však dospěla k názoru o přípustnosti existence družstev smíšené povahy. Činnost družstev založených za nepodnikatelským účelem, mezi která pojmově patří zejména družstva bytová (viz dále), směřuje zejména k podpoře hospodaření nebo jiných aktivit jeho členů. Z této dikce zákona vyplývá nemožnost abstraktního založení družstva za účelem podpory obecně prospěšných aktivit či podpory zájmů jiných osob, než samotných členů družstva. Avšak jak už bylo zmíněno, v roce 2001 předložený

¹⁷ Fr. Helešic: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás. PF UK. Praha 1997. str. 80

¹⁸ Eliáš K. : Kurs obchodního práva – Úvodní a obecná část. Soutěžní právo. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1997, str. 66 - 67

návrh zákona o „obecně prospěšném“ bytovém družstevnictví, poslaneckou sněmovnou neprošel.

I přes kusost naší právní úpravy je možné bytová družstva specifikovat a svým způsobem definovat, i ve vztahu k jiným družstvům. Ust. § 221 odst. 2 ObchZ definuje bytová družstva jako *družstva, která zajišťují bytové potřeby svých členů*. Avšak do účinnosti zákona č. 370/2000 Sb., který podstatným způsobem novelizoval ObchZ, nebyla v žádném obecně závazném právním předpise obsažena legální definice pojmu bytového družstva. Praxe byla tedy odkázána na vysvětlení tohoto pojmu v judikatuře. Ať již dle ustálené soudní praxe či dle zákonné definice obsažené v ustanovení § 221 odst. 2 ObchZ v aktuálním znění po výše zmíněné novele, činnost bytových družstev nelze vtísnit do těchto okleštěných definic. Judikatura chápe tedy bytová družstva jako *ta družstva, která vlastní byty a zajišťují bytové potřeby svých členů tím, že jim pronajímají nebo jiným způsobem dávají do užívání byty a jiné místnosti, byť vedle toho mohou vyvíjet i jinou činnost*.¹⁹ Kromě přímého zajišťování bytových potřeb svých členů se bytová družstva zabývají často i správou cizího bytového fondu či zajišťování služeb s tím spojených, které jsou ve vlastnictví jejich členů. Jak už bylo zmíněno, jsou pojmově nepodnikatelského typu, přestože jiná doplňková činnost družstev za účelem dosažení zisku není zcela vyloučena. Např. již citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR R 12/2001, v němž byl proveden výklad pojmu „bytové družstvo“ uvádí mimo jiné:

„...Pro výklad pojmu bytové družstvo je třeba vycházet právě z toho, zda družstvo skutečně zajišťuje bytové potřeby svých členů, ať již přímo, nebo nepřímo, anebo nikoli. Pokud družstvo takové potřeby zajišťuje, je třeba je za bytové družstvo považovat. Jako vodítko pro takové posouzení je přitom možné využít i posouzení obchodního jména družstva či zapsaného předmětu podnikání, pro posouzení konkrétního družstva však nejsou tato kritéria vodítkem rozhodujícím.

Nejvyšší soud si je vědom toho, že řada družstev zapsaných v obchodním rejstříku byla založena na základě faktického stavu spočívajícího v tom, že některé obce odmítaly při převodu vlastnictví k bytovým domům uzavírat smlouvy o převodu bytů do vlastnictví konkrétních osob – nájemníků – v bytech těchto domů a požadovaly, aby nájemníci založili družstvo, se kterým obec uzavře smlouvu o prodeji domu. Do smluv o prodeji bytových domů pak obce začleňovaly ustanovení bránící družstvům převést vlastnictví k bytům v domě na jednotlivé členy do doby, než bude zcela splacena kupní

¹⁹ R 12/2001

cena domu. Touto praxí došlo fakticky k tomu, že družstva, která by jinak zajišťovala pouze údržbu a provoz domu pro potřeby svých členů – vlastníků jednotlivých bytů, a tedy zajišťovala jejich bytové potřeby nepřímo, musela – vycházející z nastoleného právního a faktického stavu – převzít přímé zajišťování bytových potřeb svých členů. To však nic nemění na tom, že taková družstva jsou družstva bytovými.“

Při posuzování charakteru jednotlivých družstev je tedy vždy nutno vycházet ze specifických okolností případu. Jako bytové totiž nemůže být posuzováno družstvo, které se sice za bytové považuje, avšak žádné byty svým členům neprónajímá.

2.2.2 Druhy bytových družstev

Jak již bylo výše zmíněno právní úprava bytových družstev je obsažena nejen v obchodním zákoníku, ale i v zákoníku občanském a především v ZVB. Někdejší právní rozdíly mezi jednotlivými druhy bytových družstev byly obchodním zákoníkem odstraněny, avšak řada faktických rozdílů dodnes přetrvává v činnosti jednotlivých subjektů v závislosti na jejich existenci. V současné době rozlišujeme několik druhů bytových družstev:

- *Lidová bytová družstva (LBD)* jsou historicky nejstarší a vznikla spojením nebo nucenou transformací z původních bytových družstev existujících ještě z dob Rakouska – Uherska nebo první československé republiky.
- *Stavební bytová družstva (SBD)* začala vznikat za socialismu po roce 1958 v rámci komplexní bytové výstavby.
- *Stavební bytová družstva v tzv. družstevních nástavbách na nedružstevních domech* jsou zvláštní skupinou SBD, a jejich režim se řídí § 28d zákona č. 42/1992 Sb., ve znění zákonného opatření Předsednictva FS č. 297/1992 Sb.
- *Družstva nájemníků* jsou zakládána za účelem privatizace státního a obecního bytového fondu. Toto družstvo je založeno jedině za účelem nabytí celého domu od obce. U nájemců, kteří se stali členy družstva, dochází po nabytí domu ke změně nájmu na nájem družstevní, u nečlenů družstva se mění jen pronajímatel, kterým se stává bytové družstvo.
- *Investorská bytová družstva* jsou družstva, která se zabývají výstavbou bytových domů výlučně z prostředků svých členů a jsou zakládána na

výstavbu konkrétních objektů. Většinou po zřízení práva družstevního nájmu jsou následně byty převáděny do vlastnictví jejich nájemců²⁰.

Kromě těchto „základních druhů bytových družstev“ literatura ještě v některých případech rozlišuje další bytová družstva, jsou jimi např.:

- Bytová družstva vzniklá vyčleněním z někdejších SBD a LBD podle § 49 zákona č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví,
- Bytová družstva vzniklá vyčleněním z někdejších SBD a LBD podle § 29 Zákona o vlastnictví bytů;
- Bytová družstva vzniklá rozdělením někdejších SBD a LBD při transformaci podle § 22 a násl. Transformačního zákona;
- Bytová družstva vzniklá fúzí nebo rozdělením libovolného bytového družstva podle § 255 až § 256 ObchZ;
- Bytová družstva vlastníci tzv. atriové, skupinové nebo jiné rodinné domy, neboť i zde je splněno kritérium uspokojování bytových potřeb členů BD;
- Družstva pro výstavbu a správu družstevních garáží – není upraveno explicitně, ale jelikož ani z ObchZ ani z jiného zákona neplyne, že by pro tato družstva platil jiný, odchylný právní režim, lze takto analogicky usuzovat.²¹

2.2.3 Družstevní byt a družstevní nebytový prostor

S bytovými družstvy je pojmově neodmyslitelně spjat družstevní byt a družstevní nebytový prostor. Ani jeden z těchto pojmů není v současném právním řádu explicitně definován. Soudní praxe v rozhodnutí R 15/2000 a později také i v R 12/2001 vymezila pojem družstevní byt jako byt nacházející se v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva tím, že jej bytové družstvo svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání. Tato definice ovšem není zcela přesná. Především nepředpokládá existenci družstevních bytů v již zmíněných SBD v tzv. družstevních nástavbách, která bezesporu družstevními jsou, a to i přesto, že se ani z části nenacházejí ve vlastnictví bytových

²⁰ Římalová, O., Holejšovský, J.: Družstva. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 322

²¹ Tomáš Dvořák in Pocta Miloši Tomsovi: Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní, str. 125 – 126

družstev. Aby tedy byl byt bytem družstevním, musí kromě znaků uvedených ve zmíněné definici Nejvyššího soudu splňovat i další kritéria: Jednak člen družstva – nájemce – hradí pouze náklady spojené s užíváním bytu, s provozem domu, v němž se byt nachází a poskytuje paušální příspěvek na náklady spojené s provozem bytového družstva, bytové družstvo však nemá z pronájmu žádný zisk ve smyslu ust. § 663 ObčZ, jednak se člen družstva – nájemce nebo jeho právní předchůdce finančně podílel na pořízení jím užívaného bytu, a to alespoň částečně.

Za družstevní byt je obecně považována i tzv. jednotka vymezená podle ust. § 2 písm. h) ZVB jako vymezená část domu podle tohoto zákona, který byl sice vymezen prohlášením vlastníka budovy dle ust. § 4 ZVB, avšak nebyl převeden do vlastnictví člena dle ust. § 23 tohoto zákona.

Dr. Tomáš Dvořák ve své publikaci vyzvedává také v praxi často se vyskytující otázku, zda družstvo může pronajímat své byty i jiným osobám než svým členům. Obecně lze pronajmutí bytu nečlenovi akceptovat, poté však se již nejedná o byt družstevní, ale o jiný, typicky služební nebo jiný standardní nájemní byt.²²

Obecně tedy můžeme družstevní byt charakterizovat jako byt, který je jeho členem užíván z titulu nájemního vztahu s bytovým družstvem, které je jeho pronajímatelem nebo spolupronajímatelem, a to na neziskové bázi. Člen družstva nebo jeho právní předchůdce se zpravidla finančně podílel na výstavbě nebo jiném pořízení bytu²³, který je však ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva nebo k němu má bytové družstvo jiné právo. Nájemní vztah mezi členem a bytovým družstvem je uzavřen zpravidla na dobu neurčitou, na dobu určitou se byty pronajímá členům jen výjimečně, odůvodňují-li to zvláštní závažné objektivní okolnosti a nejedná-li se ze strany bytového družstva o svévoli či diskriminaci.

2.3 Právní úprava bytových družstev v Polsku

Jak již vyplynulo z předchozích kapitol právní úprava bytového družstevnictví v Polsku se v období devadesátých let potýkala s komplikacemi, způsobenými zejména společensko-politickou situací. K podstatným zvrátům došlo v legislativě až na konci

²² T. Dvořák: Družstevní právo. 3. vydání. C. H. Beck. Praha 2006. Str. 236

²³ Výjimkou jsou případy určené přímo právní úpravou hospodaření s byty ve vlastnictví někdejších LBD podle dřívější předpisů, nebo případy užívání bytu členem BD, který neužívá právem nájmu někdo jiný, nejedná se o jiný druh nájmu (např. služební a BD nepodmínilo přidělení bytu žádným finančním plněním člena.

minulého století. V roce 1998 byly v Sejmu podány tři poslanceké návrhy zákonů týkající se oblasti bytového družstevnictví. Prvním z nich byl návrh zákona o změně DrPZ²⁴ (návrh Svazu demokratické levice), který pouze modifikoval platný zákon, avšak neměl ambice zavedení systémových změn. Dalším z nich byl návrh zákona o bytových družstvech²⁵ (návrh Unie svobody, podepsán rovněž několika poslanci AWS²⁶), který zaváděl převedení vlastnictví družstevních bytů ex lege na členy družstva, jako nositele družstevního vlastnického práva k bytům, usnadňoval přeměnu nájemního práva k bytu (*lokatorskie prawo do lokalu*) na právo odlišného vlastnictví bytu (*prawo odrębnej własności lokalu*), obsahoval také podrobná ustanovení upravující činnost bytového družstva po vlastnických přeměnách a také předpokládal odstranění ustanovení IV. dílu II. části DrPZ pojednávajícího právě o bytových družstvech. Konečně třetím návrhem byl návrh zákona o regulaci vlastnických vztahů v bytových družstvech²⁷ (návrh AWS), ten zaváděl převedení vlastnictví družstevních bytů ex lege na členy družstva, kterým byla přiznána vlastnická nebo nájemní práva, avšak nenavrhoval změnu platného DrPZ.

Sejm v prvním čtení předal zmíněné tři návrhy pro tento účel ustavené Mimořádné komisi pro posouzení návrhů zákonů v oblasti družstevnictví (dále jen „Komise“). Komise pro svou další práci vybrala právě druhý zmíněný sněmovní tisk. Tento návrh byl přijat s určitými změnami, přesto byly zachovány základní principy a konstrukce převodu vlastnictví na členy družstva ex lege. Vláda přijala stanovisko k návrhu zákona teprve 4. května 2000²⁸. Stanovisko bylo vesměs pozitivní, zejména pokud jde o samotný princip zavedení radikálních změn v předpisech upravujících činnost bytových družstev a také pokud jde o nutnost transformace družstevního vlastnictví. Naproti tomu bylo spíše záporné ve vztahu k navrhovaným převodům vlastnictví ex lege ve prospěch členů družstva. Základem tohoto stanoviska byly zejména důvody ústavněprávní povahy (zejména neslučitelnost některých forem transformace vlastnických vztahů ex lege s Ústavou), tak i povahy finanční (příliš veliké výdaje ze státního rozpočtu). Proto byla na základě stanoviska vlády, přijata určitá opatření, která měla vady návrhu zákona odstranit. Ta spočívala zejména v tom, že transformace členských práv nebo nabytí vlastnictví k bytům jinými osobami na základě statutu družstva může být uskutečněno

²⁴ Sněmovní tisk č. 315 ze dne 28. března 1998

²⁵ Sněmovní tisk č. 407 ze dne 7. května 1998

²⁶ AWS – Akcja Wyborcza Solidarność – koaliční politická formace, vládnoucí v Polsku v letech 1997 - 2001

²⁷ Sněmovní tisk č. 399 ze dne 20. května 1998

²⁸ Sněmovní tisk č. 1589-x

vylučně na návrh, s pokrytím veškerých nákladů s tím spojených, vznik odlišného vlastnictví k bytům či nebytovým prostorům (*lokal o innym przeznaczeniu*) se musí odehrávat jediné v rámci základních principů a v mezích předpisů práva občanského, je nutno dodržet dosavadní úroveň a rozsah členských práv členů družstev a také zásady zajištění pohledávek bankovních ústavů poskytujících úvěry pro družstevní výstavbu. Z těchto postulátů, které vycházely ze stanoviska vlády, vyplynula nezbytnost změny dosavadní podoby návrhu zákona. Tyto spočívaly zejména v nahrazení dosavadních způsobů transformace vlastnictví *ex lege*, transformací dobrovolnou. Proto byla zahozena jedinečná šance urychlených změn ve vlastnických vztazích v rámci bytových družstev, zvláště úpravy týkající se právního postavení družstev v oblasti práv k pozemkům a také nahrazení vlastnického práva k bytům právem odlišného vlastnictví bytů. Zákon, který reflektoval všechny připomínky vlády vyplývající z jejího stanoviska, byl přijat Sejmem 26. října 2000 r. Následně po zohlednění 37 připomínek Senátu PR, které byly Sejmem přijaty, byl dne 15. prosince 2000 r. schválen jako Zákon o bytových družstvech, účinný od 24. dubna 2001 r. (dále jen „BytDrZ“).

BytDrZ se skládá z pěti, resp. šesti kapitol. První kapitola obsahuje obecná ustanovení (cíl a předmět činnosti bytových družstev, definice bytu, nebytového prostoru, jednogeneračního domu, členství v družstvu, majetkové povinnosti členů, příjmy a hospodářská činnost družstva, rámec úpravy statutu a další). Druhá kapitola pojednává o zásadách družstevního nájemního práva k družstevnímu bytu. Mezi druhou a třetí kapitolu byla na základě novelizace vložena nová kapitola označená 2¹, která pojednává o družstevním vlastnickém právu k jednotce. Třetí kapitola se týká především práva odlišného vlastnictví bytu. Čtvrtá kapitola se zabývá změnami dalších sedmi zákonů, kterých se problematika bytového družstevnictví dotýká, zejména tedy DrPZ, avšak postupnou novelizací byly tyto články pomínuty. Poslední pátá část dále zahrnuje ustanovení přechodná a závěrečná. Tato kapitola zcela jistě měla největší význam v prvním období účinnosti zákona. Upravuje podrobně postupy přeměn vlastnictví v družstevních vztazích a také jejich následky. Tato ustanovení zasahují do postavení všech bytových družstev, která byla činná ke dni účinnosti zákona, tedy „*lege non distinguente*“ také družstev v likvidaci či v úpadku, pokud k výmazu z registru nedošlo nejpozději k datu 23. dubna 2001 r.

Charakteristiku BytDrZ je možno shrnout do několika málo příznačných pro tuto úpravu bodů: 1) Bytové družstvo má pro futuro stanovit trojí charakter družstevních vztahů: jednak je to nájemní právo k družstevnímu bytu, vlastnické právo k družstevní

jednotce, jednak právo odlišného vlastnictví bytu i nebytového prostoru pro jiné účely; 2) Členům družstva, kterým náležely dosavadní družstevní práva k bytům, je přiznán nárok na převod vlastnictví k těmto bytům. V případě vlastnického práva k bytu a práva k nebytovým prostorům, je převod vlastnictví koncipován jako převod bezúplatný (člen družstva hradí jen administrativní náklady na formální zajištění převodu), v případě nájemních vztahů k bytům ve vlastnictví družstva je převod částečně zpoplatněn; 3) Pro právní úpravu tzv. družstevního práva k jednogeneračnímu domu (*spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego*) se použije dosavadních předpisů, tj. zejména DrPZ, a to až do doby převodu vlastnictví; 4) Realizace nároků členů družstva pro převod práva odlišného vlastnictví bytů je závislá na úpravě právních vztahů k pozemkům, na kterých se nacházejí družstevní domy nebo jiná příslušenství trvale s pozemky spojenými.

Z výkladu uvedeného v předchozích kapitolách můžeme dovodit, že pro právní úpravu bytového družstevnictví v Polsku jsou podstatné dva zákony: Dosud nezrušená ustanovení DrPZ, platné v pozměněné podobě od roku 1982, jak i v roce 2000 přijatý BytDrZ, který je stěžejním právním předpisem bytového družstevnictví a je ve vztahu speciality k prvním z uvedených předpisů. Obě tyto normy však uznávají samosprávu a hospodářskou samostatnost družstev, přičemž BytDrZ zavádí všeobecnou možnost získání vlastnictví k družstevnímu bytu (do té doby bylo jedinou možností převedení práva k družstevnímu bytu na právo odlišného vlastnictví bytu jen tehdy, pokud takový postup předvídal a umožňoval Statut družstva a jen za podmínky takového převodu práva ke všem bytům nacházejícím se v příslušném bytovém domě). Právní postavení bytových družstev ve vztahu k členům i ve vztahu k třetím osobám upravují kromě uvedených dvou stěžejních předpisů také zvláště Občanský zákoník (*Kodeks cywilny*, dále jen „KC“), Rodinný zákoník (*Kodeks rodzinny i opiekuńczy*), daňové předpisy (*ustawy podatkowe*), stavební předpisy (*prawo budowlane*) aj.

Přes všechna uvedená pozitiva víceméně komplexní právní úpravy bytových družstev v Polsku, je nutno mít na paměti, že ani toto řešení se nejeví jako bezchybné. BytDrZ je vytýkán zejména jeho hybridní charakter, nepřehlednost i dysfunkce. Zdůraznit můžeme zejména sentiment k úpravám družstevnictví v meziválečném období jako i resentment vůči období komunistické Polské lidové republiky (dále jen „PLR“) i tehdejších ideologicko – režimových principů, určitou slabinou byla taktéž cílená transformace bytových družstev jako subjektů tržní ekonomiky se souběžným zachováním jejich specifické povahy, vyjádřené v zajištění možností nekomerční spolupráce fyzických osob za účelem zaopatření vlastních bytových potřeb. Z této

úpravy vyplývá svým způsobem až fetišizmus ve vztahu k samému právnímu titulu vlastnictví *stricto sensu* při souběžném zbavení vlastníků reálného vlivu na výkon vlastnických práv v oblasti správy a nakládání se společnou nemovitostí, která je bezpochyby jedním z pojmových znaků vlastnictví k jednotlivým bytům. K určitému rozporu zde dochází zejména mezi teoretickou ideou bytového družstevnictví s dosavadními „neblahými“ zkušenostmi z družstevní praxe vyplývajícími ještě z období komunistického režimu PLR. Zákonodárce přesto, že vytvořil koncepčně nové legislativní řešení, současně převzal bez otálení legislativní řešení formována již v DrPZ, která se zakládají na zcela odlišných koncepčních i legislativních principech. Na textu BytDrZ se taktéž podepsala neschopnost zákonodárce správně interpretovat a zahrnout do právní normy nálezy Ústavního soudu PR (*Trybunał Konstytucyjny*, dále jen „TK“). Často zjednodušená a zmechanizovaná východiska jen potvrzovala koncepční změt' a nesourodost zákonného textu. Spojení takto odlišných postulátů, příčin, motivů a pohledů vyústilo v deformaci pojetí bytových družstev i družstevních práv a také jejich určitou dysfunkcí.

2.3.1 Pojem „bytové družstvo“ („spółdzielnia mieszkaniowa“) v Polsku

Pro bližší vymezení charakteru bytových družstev, je nutno hledat základ, již v textu samotné Ústavy 97, jako základního právního předpisu. Za prvé, v ústavním aspektu kvalifikujeme bytová družstva jako dobrovolná sdružení (čl. 12 Ústavy 97)²⁹, která využívají ústavních záruk (čl. 58 Ústavy 97)³⁰. Vznik členství a příslušnost k družstvu musí v obou těchto aspektech reflektovat vždy každému člověku náležející svobodu sdružování. Veškeré ústavní příkazy a zákazy v této oblasti musejí v každém případě odrážet ústavní zásadu proporcionality (čl. 31 odst. 3 Ústavy 97)³¹. Za druhé, je nutno souhlasit se stanoviskem TK, že bytová družstva mají zvláštní právní status, závislý na jejich specifickém postavení při realizaci úkolů státu dle čl. 75 odst. 1 Ústavy 97³².

²⁹ čl. 12 Ústavy 97 zní takto: Polská Republika zajišťuje svobodu zakládání a činnosti odborových svazů, organizací společensko – odborových, zemědělců, sdružení, občanských hnutí, jiných dobrovolných sdružení a nadací.

³⁰ čl. 58 Ústavy 97 zaručuje každému je svoboda sdružování, odst. 2 zakazuje sdružení, jejichž cíle jsou v rozporu s ústavou a zákonem a odst. 3 vypovídá o tom, že jen zákon může stanovit, která sdružení podléhají registraci soudem, jaký je charakter této registrace a forma dohledu nad těmito sdruženími.

³¹ čl. 31 odst. 3 – Omezení ve využití ústavních práv a svobod, mohou být stanovena jen zákon a jen tehdy, pokud jsou nezbytná v demokratickém státě, za účelem zajištění jeho bezpečnosti a veřejného pořádku, neboj za účelem ochrany prostředí, zdraví a veřejné morálky, nebo práv a svobod jiných. Tato omezení nemohou narušit vážnost práv a svobod.

³² čl. 75 odst. 1 Orgány veřejné správy provádí politiku k zajištění bytových potřeb občanů, zvláště pak směřující k odstranění bezdomovectví, podporují rozvoj výstavby sociálního bydlení a také podporují

Vyžadovaná tímto ustanovením politika směřující k uspokojení bytových potřeb občanů by měla být realizovaná prostřednictvím zakládání entit, které umožňují fyzickým osobám uskutečnění kolektivního působení za účelem výstavby domů či bytů v bytových domech, například právě ve formě družstevní výstavby. Avšak nelze z toho vyvozovat domněnku, že bytová družstva jsou kompetentní vykonávat jakékoliv úkoly veřejných orgánů. Výsledkem rozhodnutí TK je především nazírání na bytová družstva jako na organizačněprávní formu spolupráce občanů za účelem uspokojení bytových potřeb svých členů³³. TK ovšem také podtrhl, že Ústava 97 nedává přednost družstevnictví před jinými formami sdružování osob, obývajících byty uvnitř jedné nemovitosti, například formy sdružení odpovídající českým společenstvím vlastníků jednotek³⁴. Za třetí, bytové družstvo jako právnická osoba korporálního typu, využívá ústavně zaručených práv a svobod jednotlivce, zvláště ochrany vlastnictví a jiných majetkových práv (čl. 21 odst. 1 Ústavy 97)³⁵, přitom je nutné zdůraznit, že majetek bytového družstva má vždy charakter soukromého vlastnictví. Ústavní charakteristika bytových družstev odpovídá i jejímu zákonnému zachycení. Zákonná definice družstev zdůrazňuje také jejich korporální charakter, podtrhující tzv. princip otevřeného členství, a to již v prvním článku DrPZ, který charakterizuje družstva obecně jako *dobrovolná sdružení neomezeného počtu osob, která v zájmu svých členů uskutečňují společnou hospodářskou činnost*. Družstva mohou provádět činnost společenskou, osvětově – kulturní, avšak jen ve prospěch svých členů (dle původního znění se družstvo mělo řídit principy plánů a vyvíjet činnost ku prospěchu PLR). Z teoretického hlediska se družstva odlišují od ostatních hospodářských sdružení cílem jejich činnosti. V rámci právního řádu mohou však i jiná sdružení vyvíjet obdobnou činnost, avšak tato činnost nemůže být cílem, který slouží výlučně financování statutárních úkolů těchto sdružení. Družstvo je právnickou osobou, jejíž vznik a existence je závislá na zápisu do soudního rejstříku (*Krajowy Rejestr Sądowy*). Družstvo je tedy právnickou osobou s variabilní členskou základnou, s čímž jde ruku v ruce variabilní základní kapitál. Nemá podobu elitního celku, určeného jen pro vybranou kategorii osob a současně uzavřeného pro jiné subjekty. Tzv. zásada „otevřených dveří“, i když stanoví ideový základ družstevního

činnost občanů směřující k získání vlastního bydlení.

³³ TK z 29. května 2001 r., K 5/01, OTK ZU 2001, poz. 87; TK z 20. dubna 2005 r., K 42/02, OTK ZU 2005/4A, poz. 38.

³⁴ TK z 9. listopadu 2005 r., P 11/05, OTK ZU 2005/10A, poz. 113

³⁵ čl. 21 odst. 1 Ústavy 97: Polská republika zajišťuje ochranu vlastnictví a právo dědění; čl. 64 Ústavy 97: Zaručuje vlastnictví a jiná majetková práva jakož i subjektivní dědické právo. Vlastnictví a jiná majetková práva, jakož i právo dědění podléhají stejné právní ochraně. Vlastnictví může být omezeno jen zákonem a v mezích, ve kterých nenarušuje podstatu vlastnického práva.

hnutí, by neměla být ovšem chápána *stricto sensu*. Vždy je nutno v družstevní politice zohledňovat kritérium racionality a pragmatismu, což je možno chápat jako způsob ochrany práv samotných členů bytového družstva. Jejich zájem je vyjádřen především v potřebě získání bydlení, a ne jen v dosažení členství v bytovém družstvu. Členství v bytovém družstvu je tudíž zejména prostředkem k uspokojení majetkových a osobních zájmů v podobě nabytí práva k bytu. Proto by vznik členství nových členů bytového družstva bez perspektivy získání bydlení těmito členy v časovém či finančním aspektu byl v rozporu s faktickou možností uspokojení zájmů samotných členů. Bytová družstva jsou nadána právní subjektivitou. Jsou subjektem soukromého práva, odlišným od svých členů. Bytová družstva, podřízená, alespoň teoreticky, vůli svých členů, v soukromoprávních vztazích vystupují vůči třetím osobám jako rovnoprávné subjekty, uskutečňující hospodářskou činnost. V tržní ekonomice mají tedy postavení podnikatelů a zároveň i profesionálů.³⁶

Specifický charakter činnosti bytových družstev v porovnání s jinými družstvy je zdůrazněn vymezením jejich cíle v ustanovení článku prvního BytDrZ. Primárním účelem bytových družstev je uspokojování bytových a jiných potřeb svých členů a jejich rodin, prostřednictvím poskytování členům samostatných bytů, nebytových prostor či jednogeneračních domů. Zvláště je pak zde kladen důraz na činnost „v zájmu svých členů“. Je to vázáno zejména na ideu korporace a vzájemné pomoci, které jsou základem družstevnictví jako takového. Realizace všech zmíněných cílů zajišťují ustanovení, která reglementují předmět činnosti bytových družstev (čl. 1 odst. 2 bod 1 – 3 BytDrZ). Ten spočívá ve výstavbě a nabytí do vlastnictví bytových domů bytovými družstvy za účelem ustanovení různých práv k bytům i nebytovým prostorům ve prospěch svých členů a také na výstavbě či nabytí do vlastnictví jednogeneračních domů. Jde o vytvoření rámce pro spolupráci a sdružení fyzických osob v oblasti jejich úsilí o uspokojení vlastních bytových potřeb. Bytová družstva jsou tedy, obdobně jako v České republice, zakládána primárně za nepodnikatelským účelem, dosažení zisku je druhotným cílem, nad kterým převažuje uspokojení osobních potřeb členů spojených s potřebou bydlení. Takto určený cíl ovšem nelze chápat jako nemožnost nabytí několika družstevních bytů a tím i práv spojených s členstvím v bytovém družstvu jedinou osobou. Lze to subsumovat pod zákonný text v případě, kdy dikce zákona dává BD prostor pro uspokojování „jiných potřeb“ svých členů. Takovou „jinou potřebou“

³⁶ Małgorzata Bednarek: Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Waters Kulver Polska Sp. z o.o., Warszawa 2007, str. 328 - 335

může být případ, kdy člen pronajímá jím získaný družstevní byt jiným osobám. Tímto se výjimky z „nekomerční“ činnosti bytových družstev ovšem nevyčerpávají. BytDrZ zavádí další tržně – obchodní prvky. Stanoví zejména, aby BD bylo umožněno provádět i jinou hospodářskou činnost než je činnost k dosažení primárního cílu, pokud ovšem bude bezprostředně spojena s realizací základních úkolů bytových družstev (čl. 1 odst. 6 BytDrZ). Navíc tyto prvky představují jen vedlejší a subsidiární činnost družstva ve vztahu k základním cílům založení a trvání BD³⁷.

2.3.2 Vymezení některých dalších institutů bytového družstevnictví v Polsku

Bytová jednotka (*samodzielny lokal mieszkalny*) je pojmově vyjádřena v čl. 2 Zákona o vlastnictví bytů z 24. června 1994 (dále jen „PolZVB“), na který odkazuje i BytDrZ. Bytovou jednotkou je vymezena trvalými stěnami v obvodu budovy místnost nebo soubor místností určených ke stálému obývání, které spolu s příslušenstvím slouží k uspokojování bytových potřeb jejich obyvatel. Takového vymezení a ustanovení je závazné a použije se i na samostatné jednotky, které slouží jinému účelu než uspokojování bytových potřeb. Navíc BytDrZ zahrnuje do pojmu bytové jednotky i ateliéry a jiné pracovny umělců, určené právě pro kulturní či uměleckou činnost.

Jednotkou (*lokal*) je pro účely družstevního bytového práva (čl. 2 odst. 1 BytDrZ) bytová jednotka, a také nebytový prostor, tak jak jsou vymezeny v PolZVB. Tato norma dále v čl. 2 odst. 1 dodává, že jí vymezené jednotky jsou považovány za samostatné nemovitosti.

Jednogeneční dům (*dom jednorodzinny*) je definován v čl. 2 odst. 3 BytDrZ jako obytný dům, ale i samostatná část dvojdomku či řadového domu, která je určena především pro uspokojování bytových potřeb. Na úpravu jednogenečních domů se použije ustanovení týkající se jednotek.

³⁷ Małgorzata Bednarek: Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Waters Kulver Polska Sp. z o.o., Warszawa 2007, str. 335 - 340

O dalších zvláštních institutech bytového družstevnictví v Polsku (zejména jednotlivých právních titulech užívání družstevních bytů) bude pojednáno v příslušných kapitolách.

3. Členství v BD (vznik, převody a zánik)

3.1 Členství v bytovém družstvu v České republice

Členský vztah je jedním ze stěžejních institutů družstevního práva. Již dříve bylo zmíněno, že mezi základní principy družstevnictví patří nepochybně individuálnost členství každé fyzické či právnické osoby. Zvláštností bytových družstev však je, že pro ně tato zásada neplatí, či platí jen částečně (podrobněji další výklad). Obdobně jako jiné znaky družstevnictví prošlo pojetí členství v družstvu složitým vývojem a ve srovnání s dřívější právní úpravou byl jeho obsah značně pozměněn. Na rozdíl od původní úpravy dnes nemůže člen družstva nahradit majetkovou účast na jeho činnosti výkonem práce v družstvu. Ing. Jaroslav Suchánek ve své publikaci³⁸ k tomu uvádí:

„Vnesení majetkového podílu do družstva se stává nepominutelným znakem členství ve všech druzích družstev bez rozdílů. Proto také bez zaplacení nejméně vstupního vkladu nemůže členství v družstvu vzniknout.“

Již dříve bylo zmíněno, že poměrně široká koncepce úpravy družstev v ObchZ, přenechává jednotlivým družstvům možnost rozsáhlé vnitřní normotvorby. Nejinak je to i v oblasti úpravy členství v družstvu, která platí samozřejmě i pro družstva bytová. Zákon v ust. § 227 odst. 1 uvádí, kdo může být členem družstva, a také umožňuje stanovám určit další náležitosti vzniku a obsahu členských vztahů. V tomto případě budou zjevné rozdíly v úpravě jednotlivých druhů družstev.

3.1.1 Vznik členství v bytovém družstvu

Pokud jde o vznik členství v bytovém družstvu. Zákon v ustanovení § 227 odst. 2 vypočítává možné způsoby vzniku členství v družstvech obecně. Právní teorie tradičně rozlišuje mezi originárním a derivativním vznikem členství. Přičemž rozdíl mezi nimi spatřuje toliko v existenci či neexistenci právního předchůdce osoby, jejíž členství v družstvu vzniká. Mezi originární způsoby vzniku členství v družstvu obecně řadíme:

³⁸ J. Suchánek: Družstva a obchodní zákoník, Právník, č. 8 / 1992

- vznik členství v okamžiku vzniku družstva, to v případě, že se uchazeč o členství zúčastnil ustavující schůze, stal se tedy zakládajícím členem družstva a také splnil příslušné podmínky uvedené v zákoně a ve stanovách;
- za trvání družstva přijetím člena na základě písemné členské přihlášky, právním důvodem vzniku členství je v tomto případě vzájemný konsensus člena a družstva, i neformální. Povinným je pouze zápis do seznamu členů a zaplacení základního členského nebo vstupního vkladu.

Derivativně dochází ke vzniku členství v družstvu převodem členství. Případné podmínky, ať už pozitivní či negativní, které musí být při převodu splněny, určuje zákon nebo stanovy. Obchodní zákoník také v ust. § 227 odst. 2 písm. d) zmiňuje jako jeden ze způsobů vzniku členství „jiný způsob stanovený zákonem“. Tímto má zákon na mysli především nástupnictví po zemřelém členu družstva, jako zvláštní způsob derivativního vzniku členství. O jednotlivých způsobech vzniku členství v bytovém družstvu bude speciálně pojednáno v dalším výkladu.

3.1.2 Společné členství manželů

V předchozím textu bylo již zmíněno, že v případě bytových družstev platí výjimka z obecně platné družstevní zásady individuálnosti členství. Tuto výjimku představuje institut společného členství manželů. Společné členství v bytovém družstvu může vzniknout jedině mezi manželi. Ani na základě vzájemného ujednání není přípustný vznik společného členství mezi jinými osobami. Navíc je vznik společného členství vázán na vznik společného nájmu, resp. práva uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu. Přičemž dle soudní praxe (R 5/1982) není dostatečným důvodem vzniku takového členství pouhé složení vstupního a základního členského vkladu. V družstevním bytě vzniká společný nájem jen mezi manželi (ust. § 700 odst. 3 ObčZ). Pokud vznikne jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v bytovém družstvu (ust. § 703 odst. 2 ObčZ). Naproti tomu v jiném než bytovém družstvu společné členství nevznikne. Ustanovení § 143 odst. 2 ObčZ mimo jiné uvádí, že nabytí členských práv a povinností členů družstva jedním z manželů nezakládá účast druhého manžela na družstvu, s výjimkou právě družstev bytových. Členská práva a povinnosti oba manželé plní společně a nerozdílně. Neplatí to však ve smyslu ust. § 703

odst. 3 ObčZ tehdy, pokud spolu manželé trvale nežijí. V takových případech nedochází ke vzniku společného nájmu a ani společného členství v družstvu. Musí být ovšem splněny podmínky „trvalého rozvrácení manželství“ dle ust. § 24 odst. 1 zákona č. 94/1963 Sb., o rodině, a také kdy již nevedou společnou domácnost ve smyslu ust. § 115 ObčZ. Avšak dojde-li ke změně okolností a manželé obnoví společné soužití, vznikne tímto okamžikem jak společný nájem družstevního bytu, tak i společné členství.

Specifickým rysem vzniku společného členství manželů v bytovém družstvu je nutnost rozlišovat, zda právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu vzniklo některému z manželů před uzavřením manželství či za jeho trvání. V prvním případě totiž okamžikem uzavření manželství vznikne sice společný nájem družstevního bytu, avšak nikoli společné členství v bytovém družstvu (ust. § 704 odst. 2 ObčZ). Manžel, který se takto nestal členem družstva, nemá ani právo podílet se na výkonu členských práv a povinností, pokud se přímo neváží na společný nájem družstevního bytu. Není povinen podílet se ani na uhrazovací povinnosti případných ztrát družstva, je nucen však strpět, aby tyto pohledávky družstva vůči manželovi, který je členem, byly hrazeny z prostředků náležejících do společného jmění manželů (ust. § 145 odst. 3 ObčZ). Zvláštní případ vzniku společného členství manželů v družstvu je možný i za předpokladu, kdy za trvání manželství je členem družstva jen jeden z nich. Právní skutečností, která zakládá společné členství, je zde např. výměna bytů. Pokud za trvání manželství manželé získali jiný byt, vzniká jim nejen společný nájem, ale i společné členství, to i tehdy, pokud k původnímu bytu existovalo jen právo společného nájmu.

K zániku společného členství může dojít z různých právních důvodů. Právní nauka rozlišuje dva základní způsoby zániku: jednak přeměnou společného členství na individuální členství některého z bývalých manželů a jednak úplný zánik společného členství.

V prvním zmíněném případě je důvodem zániku společného členství zánik manželství, a to těmi způsoby, které náš právní řád umožňuje, tedy buď za života obou manželů rozvodem, nebo smrtí jednoho z manželů. V případě rozvodu manželství, se stává individuálním členem družstva ten z bývalých manželů, na kterém se bývalí manželé dohodli, a pokud k dohodě nedošlo, ten, kterého na návrh určil soud. Avšak po uplynutí 3 let od zániku manželství, aniž by došlo k dohodě či určení individuálního členství, vzniká bývalým manželům pohledávka vůči členskému podílu z titulu spoluvlastnictví, až do doby, kdy bude určeno, který z bývalých manželů se stává

jediným členem. Družstvo však není oprávněno žádnými způsoby přinutit bývalé manžele, aby situaci řešili, nemůže je ani nechat vystěhovat. Po určení, kdo se stane individuálním členem bytového družstva, je obvykle nutné přistoupit k majetkovému vypořádání. Víceméně nesporná situace nastává v případě, kdy k zániku manželství dojde smrtí jednoho z manželů. Členem družstva se dle ust. § 707 odst. 2 ObčZ tedy stává pozůstalý manžel. Nejvyšší soud, překonávajíc dosavadní judikaturu³⁹, v rozsudku sp. zn. 31 Cdo 2428/2000 dospěl k názoru, že hodnotu majetkových práv je nutno určit podle obvyklé ceny členského podílu, tzn. ceny, za niž by bylo možné členský podíl převést v rozhodné době a místě. Pokud se manželé nedohodnou na ceně členského podílu, ten z manželů, který se nestal členem družstva má tedy nárok na částku ve výši poloviny jeho tržní hodnoty, stejná bude i částka spadající do dědictví po zemřelém manželovi.

Druhou skupinu důvodů znamenajících zánik společné účasti manželů na družstvu, aniž by došlo k jeho přeměně na členství individuální, jsou skutečnosti mající za následek úplný zánik členství obou manželů. Ty jsou jednak závislé na vůli dosavadních členů nebo bez ohledu na ni. Převod práv a povinností vyplývajících ze společného členství nelze subsumovat pod obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů, kterou může dle dikce zákona vykonávat každý z manželů. Absence vůle druhého manžela by v případě vybočení z mezí obvyklé správy majetku působila neplatnost právního úkonu (ust. § 145 odst. 2 ObčZ), který předpokládá takové následky. Toho se může poškozený manžel dovolávat na základě ust. § 40a ObčZ v obecné tříleté promlčecí lhůtě. Zákon však poskytuje ochranu i manželovi, kterému přísluší jediné práva a povinnosti vyplývající jen ze společného nájmu družstevního bytu, jelikož by neoprávněnou dispozicí druhého manžela s členským podílem, mohla být porušena práva jemu příslušející jako společného nájemce družstevního bytu⁴⁰.

3.1.2 Převod členských práv a povinností v bytovém družstvu

Převod členského podílu v bytovém družstvu je jedním ze způsobu derivativního nabytí účasti v družstvu, jak již bylo zmíněno v úvodu této kapitoly. Na rozdíl od obecné úpravy družstev se řídí zejména ust. § 230 ObchZ, které je ve vztahu speciality k

³⁹ Např. rozsudky sp. zn. 20 Cdo 411/99, 30 Cdo 726/2001, R 43/72

⁴⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. září 1992, sp. zn. 2 Cz 22/92

ustanovením o převodu práv a povinností v družstvech obecně. Jednak je převod členských práv a povinností možný mezi členy navzájem, tak i mezi členem a třetí osobou. Zákon nestanoví žádné zvláštní formální požadavky pro dohodu o převodu členských práv a povinností s tímto členstvím spojených (dále jen „dohoda o převodu“), navíc na rozdíl od obecná úpravy převoditelnosti členství v družstvech dle ust. § 229 ObchZ, takový převod nepodléhá souhlasu orgánů družstva, vyloučit nebo omezit převoditelnost členského podílu nemohou ani stanovy bytového družstva. Nezbytnými obsahovými náležitostmi dohody o převodu bude zřejmě specifikace práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení hodnoty členského podílu, v zájmu právní jistoty by mělo být také uvedeno, zda se jedná o převod úplatný či bezúplatný a způsob vzájemného vypořádání. Pro účinnost převodu členství ve vztahu k bytovému družstvu je třeba předložení dohody o převodu, v takovém případě okamžikem předložení nebo dnem pozdějším určeným v dohodě o převodu, vzniká členství nabyvateli členského podílu. Předložení dohody však může být nahrazeno písemným oznámením převodce adresovaným družstvu a písemným souhlasem nabyvatele. Neformálnost dohody o převodu potvrzuje i fakt, že ObchZ pro ni nepředepisuje ani obligatornost písemné formy, avšak kromě požadavků právní jistoty hovoří pro písemnost i různé další argumenty: pokud zákon stanoví výslovně pro účinnost smlouvy vůči družstvu požadavek písemnosti úkonů, kterými se družstvu převod oznamuje, předpokládá se, že i dohoda o převodu v jiných případech předkládána družstvu by měla mít formu písemnou.

Zákon nevyklučuje ani převod jen části podílu na družstvu. Pokud dojde pouze k převodu části členského podílu, přičemž nabyvateli i převodci případně dostatečně široký okruh členských práv a povinností, dosavadní členství, byť v zúženém rozsahu zůstává zachováno, a současně vzniká samostatné nové členství. V tomto případě majetková účast jak nabyvatele, tak převodce musí dosahovat alespoň výše základního členského vkladu. Podmínkou takového převodu bude tedy nezbytnost plnohodnotného členského poměru, byť v zúženém rozsahu, a to jak pro nabyvatele, tak i pro převodce.

Obsahem členství v bytovém družstvu jsou práva a povinnosti, která vyplývají pro člena družstva z titulu takového členství. Základním obsahovým atributem členského vztahu je zejména právo nájmu družstevního bytu. Převodem členských práv a povinností dochází tedy k zániku členství a tím rukou v ruce dle ust. § 714 ObčZ také družstevního nájmu k bytu. Oproti tomu však na nabyvatele nepřecházejí univerzálně všechna členská práva a povinnosti, které příslušela převodci. Původní nájem převodem

zanikl, avšak nabyvateli odvozeně vzniká právo nájmu družstevního bytů tím, že má právní nárok na uzavření nájemní smlouvy s bytovým družstvem. Pokud by totiž bytové družstvo neuzavřelo s nabyvatelem podílu smlouvu dobrovolně, může se domáhat na soudu rozhodnutí o nahrazení projevu vůle k uzavření smlouvy ve smyslu ust. § 161 odst. 3 OSŘ. V rámci převodu členství je tedy vždy nutno rozlišovat vztahy vyplývající z členství v družstvu a vztahy vyplývající z nájmu družstevního bytu, z každého totiž jak nabyvateli, tak i převodci, mohou vyplývat různé závazky. Např. povinnost zaplatit dlužné nájemné, které vzniklo převodci, na nabyvatele nepřechází, neboť nejde o práva a povinnosti, která by byla spojena s převodem členství v družstvu.

3.1.3 Přechod členských práv a povinností v bytovém družstvu

Přechod členství v bytovém družstvu je obdobně jako jeho převod koncipován odlišně ve vztahu k obecné úpravě družstev v obchodním zákoníku. Právní skutečností, která má za následek přechod členství v družstvu je smrt dosavadního člena družstva, přičemž je nutné rozlišovat, zda jde o individuální členství, či zda má smrt za následek zánik společného členství manželů v družstvu. O druhé zmíněné variantě bylo pojednáno již v předchozím textu.

Ustanovení § 706 a § 707 ObčZ koncipuje přechod členství na *dědice členského podílu* bez dalšího ze zákona, aniž by byl nutno žádat o členství, a to ke dni smrti zesnulého člena. Tato ustanovení jsou zjevně legis specialis ve vztahu k ust. § 232 odst. 2 ObchZ, který v případě, že dědic nabyl práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu, nestanoví požadavek souhlasu orgánů družstva se vznikem takového členství.

Důležitým aspektem problematiky přechodu členských práv a povinností vyplývajících z individuálního členství v bytovém družstvu, je určení, kdo je dědicem podílu. Pokud měl zůstavitel jediného dědice, stane se členem on. Pokud však měl zůstavitel dědiců více, stane se členem družstva ten z dědiců, kterému připadne členský podíl. Dědicové se tedy musí dohodnout podle ust. § 482 ObčZ, který z nich se členem stane. Pokud se však dědicové nedohodnou, soud nemůže autoritativně určit, který z dědiců převezme členský podíl. V rámci řízení o dědictví dle ust. § 175q odst. 1 písm. d) OSŘ soud potvrdí nabytí dědictví podle dědických podílů. Již výše však bylo zmíněno, že společné členství v družstvu může vzniknout jen mezi manželi. V uvedené

situaci však žádný z dědiců nenabude členský podíl celý, nýbrž pouze poměrnou část členského podílu. Tímto se ani jeden z dědiců nestane členem družstva a tudíž žádnému z nich také nebude příslušet právo k družstevnímu nájmu bytu. Jediným řešením de lege lata je, kromě případné dodatečné dohody dědiců, jen žaloba podle ust. § 80 písm. c) OSŘ podána jedním z dědiců na určení, kterému z nich případně členský podíl v bytovém družstvu a přejde na něj i nájem družstevního bytu.

3.1.4 Zánik členství v BD

O vybraných způsobech vzniku a zániku členství, event. jeho specifikách zejména v případě společného členství v družstvu bylo pojednáno výše. O další zvláštní případ zániku členství, speciálně v bytových družstvech, jde v případě převodu družstevního bytu podle ZVB. Převod jednotky bytového družstva je upraven v šesté části této normy (ust. § 23 – 28 ZVB). Členství v družstvu v tomto případě zaniká převodem jednotky podle ust. § 24 odst. 1 až 8 ZVB do vlastnictví člena družstva. Převod je účinný od účinnosti zápisu vkladu vlastnictví do katastru nemovitostí a tento den je také rozhodným pro zánik členství v družstvu. Členství však nezaniká, pokud majetková účast nabyvatele jednotky v družstvu i po převodu dosahuje alespoň výše základního členského vkladu.

Na dalším možné způsoby zániku členství v družstvech je nutno odkázat na obecnou úpravu v ust. § 231 ObchZ. Ačkoli je způsob zániku v prvním odstavci koncipován jako taxativní, nezahrnuje všechny právní skutečnosti, na základě kterých může členství v družstvu zaniknout. Zánik členství speciálně v bytových družstvech se kromě uvedených výjimek příliš od obecné úpravy neodchyluje.

3.2 Členství v BD v Polsku

Členství v bytovém družstvu je upraveno v ustanoveních článku 3 BytDrZ, které jsou leges speciales ve vztahu k obecným ustanovením článku 15 § 2 – 4 DrPZ. Tento zákon umožňuje vznik členství v družstvu každé fyzické osobě způsobilé k právním úkonům, která splňuje podmínky statutu. Zákon připouští, aby se členem družstva stala i osoba s omezenou způsobilostí k právním úkonům (a dokonce i úplně zbavená způsobilostí k právním úkonům) v případech stanovených statutem. Tyto osoby ovšem nemají

pasivní volební právo a valného shromáždění se mohou účastnit jen prostřednictvím svých zástupců a opatrovníků. Částečně odlišnou úpravu obsahuje BytDrZ. Ten ve svém čl. 3 výslovně předpokládá možnost členství v bytovém družstvu osoby zbavené nebo omezené ve své způsobilosti k právním úkonům a také nezletilce. Je to významný postup ve vztahu k původní úpravě zakotvené v dnes již zrušeném ust. čl. 207 DrPZ, který značně omezoval možnost vzniku členství nezletilým osobám. V otázce členství nezletilců v BD vznikaly v minulosti různé pochybnosti. Členové BD jsou totiž v souladu s ustanovením čl. 1 odst. 1 BytDrZ povinni zajišťovat své bytové potřeby v družstevních bytech, a jen ve výjimečných případech je mohou pronajímat a jinak s nimi disponovat, a to jen se souhlasem družstva (čl. 9 odst. 7 BytDrZ a zrušený čl. 217 DrPZ). Výkon rodičovské zodpovědnosti, péče a výchova nezletilé osoby vyžadují společné bydlení rodičů a dítěte. Doposud pokud byly bytové potřeby rodiny plně uspokojeny, a rodiče nechtěli využít družstevní byt, které děděním nabylo jejich dítě, vznikala nutnost pronájmu takového bytu, k čemuž byl nutný souhlas družstva, nejednou odmítnutý.

Touto otázkou se zabýval i Nejvyšší soud (Sąd Najwyższy – I CR 479/73), který ve svém odůvodnění uvedl:

„Okolnost, že nezletilý žalobce bydlí u svých rodičů a je povinen tam bydlet do dosažení věku osmnácti let, z toho důvodu tedy nepotřebuje jiný byt a jiné bydlení by bylo i nevhodné, není překážkou uplatnění žalobního nároku. V ustanovení článku 150 družstevního zákona z 17. února 1961 r. nebyl činěn rozdíl mezi nezletilými a plnoletými dědici, a ve statutu žalovaného družstva byla uvedena možnost členství nezletilého dědice. Žalované družstvo je tedy povinno vyslovit souhlas s tím, že žalobce do okamžiku dosažení zletilosti nebude využívat svého práva k družstevnímu bytu jako předmětu členského vztahu k družstvu.“

V souladu s tímto je nutno upozornit na to, že účinné družstevní předpisy (čl. 9 odst. 7 BytDrZ) připouštějí možnost odmítnout souhlas v odůvodněných případech.

Pokud to statut nevyklučuje, může se stát členem bytového družstva i osoba právnická, avšak tato osoba nemůže být nositelem družstevního práva k bytu (čl. 3 odst. 3 BytDrZ).

Původní družstevní zákony výslovně zakazovaly fyzické osobě účast ve více než jednom BD, což bylo spojeno i se zákazem nabytí práva k více družstevním bytům. Naproti tomu pro současné družstevní předpisy nemá význam počet členství a také nezakazují vlastnictví více bytů či vícerych práv odlišného vlastnictví bytů. Družstevní

právo navíc umožňuje nabytí účasti na družstvu osobě, která je manželem jeho dosavadního člena (čl. 9 odst. 5 BytDrZ). Takové členství může druhému z manželů vzniknout před, tak také po přidělení bytu a také bez ohledu na společné právo k bytu.

3.2.1 Vznik členství v družstvu

K nabytí členství v družstvu dochází v souladu s ustanovením čl. 17 § 1 DrPZ ve dvou základních formách:

- zakladatelé družstva se stávají jeho členy podpisem statutu (avšak vznik členství nabývá účinnosti okamžikem registrace u soudu),
- ve vztahu k jiným členům, tedy k osobám, které vstupují do družstva až po jeho zápisu do registru, je členský vztah navázán až okamžikem rozhodnutí oprávněných orgánů družstva o přijetí za člena družstva.

Prvotními členy družstva jsou členové - zakladatelé, kteří podepsali statut. Zakládajících členů musí být nejméně deset, přičemž BD ničím nepodmiňují členství právnických osob. Pokud jsou zakladateli jen právnické osoby, jejich minimální počet nutný pro existenci bytového družstva, musí být tři (čl. 15 § 5 DrPZ). Další osoby přistupující k družstvu podávají písemnou přihlášku (čl. 16 § 1 DrPZ). Přihláška přitom může mít různou podobu. V případě členů – zakladatelů je vyjádřena v podobě podpisu pod přijatým statutem.

V jiné situaci může jít o žádost o přijetí nebo dohodu s družstvem, určující zásady a podmínky realizace členské investice do bydlení. Oprávněný orgán družstva (zpravidla představenstvo – *zarząd*) na základě takové přihlášky rozhodne o přijetí nebo odmítnutí přijetí uchazeče o členství. Přitom nemůže odmítnout přijetí osob oprávněných k tomu zákony či jinými právními předpisy, statutem nebo smlouvou s družstvem. Přijetí vyžaduje stvrzení podpisem alespoň dvou členů představenstva nebo osob představenstvem k tomuto zmocněným, s uvedením data rozhodnutí. Datum rozhodnutí, a nikoliv oznámení o přijetí, určuje relevantní okamžik vzniku družstevního vztahu. Pokud oprávněný orgán družstva přijme zamítavé rozhodnutí o přijetí za člena družstva, musí žadatele o tomto stanovisku vyrozumět písemně s odůvodněním; neúspěšný žadatel se může odvolat k orgánu družstva, který určí statut, v bytových družstvech je to zpravidla dozorčí rada (*rada nadzorcza*). Družstevní právo obecně nepředpokládá možnost žaloby u soudu z důvodu odmítnutí účasti na družstvu, v čemž je mezi jinými

vyjádřena zásada družstevní samosprávy (čl. 1, čl. 17 § 1 DrPZ). V doktríně i judikatuře se ustálil názor, že z této zásady existují tři výjimky, které zdůvodňují nárokování členství před obecnými soudy. Na základě těchto mínění podstatou nároku na přijetí do družstva může být:

- ustanovení statutu (zapsaného v registru), které určují, ve kterých případech družstvo není oprávněno odřici přijetí mezi členy,
- obsah individuální dohody mezi družstvem a oprávněným;
- zvláštní zákonné předpisy.

Judikatura ustálila také situace, ve kterých je družstvo oprávněné vyjádřit nesouhlas s přijetím uchazeče, i přesto, že mu formálně přísluší nárok na členství. Jde především o osoby, které by mohly být z družstva vyloučeny, pokud by byly jeho členy⁴¹.

Pravomocné rozhodnutí soudu, na jehož základě je družstvo povinno přijmout žadatele mezi členy může nahradit osvědčení vůle orgánu příslušného k rozhodnutí o přijetí členů. Jde především o dohody mezi družstvem a nečleny, ve kterých se družstvo zavazuje připustit vznik družstevního nájemního práva k družstevnímu bytu, práva k jednogeneračnímu domu nebo práva odlišného vlastnictví bytu na stejných principech, které platí pro členy družstva, aniž by došlo ke vzniku členství takovým osobám. Tyto osoby mohou s úspěchem vyvozovat nárok na přijetí mezi členy nebo určení, že jsou regulárními členy družstva.

3.2.2 Obsah členství a postup při uplatňování práv z něho vyplývajících

S okamžikem vzniku členství v družstvu vznikají mezi členem družstva a samotným družstvem zákonem i statutem předvídaná práva a povinnosti, které jsou vyjádřením obsahu členského vztahu. Dle ustáleného názoru právní nauky i judikatury, zmíněná práva a povinnosti je možno členit na základní dvě skupiny:

- práva a povinnosti vyplývající přímo z členství, tzv. organizační, a
- práva a povinnosti odvozené z členství, tzv. majetkové.⁴²

První skupinu tvoří především aktivní i pasivní právo účasti na valném shromáždění a další, o kterých bude pojednáno dále. Obsah práv a povinností vyplývajících z členství je

⁴¹ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. února 1968 r., I CR 7/68, Přehled SIB 1968/1969, poz. 4

⁴² Pojem přímých práv označených jako tzv. organizačně – družstevní a pojem odvozených práv označených jako tzv. majetková se objevilo v právní praxi na základě judikátů nejvyššího soudu, zejm. v případě rozhodnutí Nejvyššího soudu PR ze dne 4. ledna 1964 r., III CO 69/73, OSNCP Nr 11/1964, poz. 219

shodný pro všechny členy družstva. Jsou úzce spjata přímo s osobou člena, nepřecházejí na dědice ani nemohou být převedena na třetí osoby. Vyplývají ze zákona, statutu a také usnesení orgánů družstva, vztahujících se ke všem členům, např. z usnesení určujících způsoby rozdělení nákladů a vnášení vkladů, určujících výši nájemného atp. Tato usnesení zavazují členy již z titulu samotného členství. Obsah zmíněné první skupiny práv a povinností doplňuje také povinnost dodržování ustanovení statutu, která se vztahují na všechny členy bez rozdílu. Naproti tomu povinnosti odvozené z členství v družstvu (tzv. majetkové) vznikají na základě dodatečných právních skutečností a mají různou podobu. Majetková práva v podobě odlišného vlastnictví jednotky či vlastnictví jednogeneračního domu nejsou vázány na členský vztah, totéž jejich zánik nemá vliv na obsah takového vlastnického práva, s výjimkou faktu, že vlastník – nečlen nemá vliv na způsob výkonu správy a údržby bytového domu či osady, ve které se předmětná jednotka, tím i jednogenerační dům nachází. Jednotlivé právní formy užívání bytových i nebytových jednotek náležejících družstvu budou představeny v kapitole pojednávající o majetkové účasti členů v družstvu.

Rozlišování obou zmíněných skupin práv a povinností vyplývajících z členství má důležitý význam i s ohledem na ustanovení čl. 32 § 1a DrPZ. V souladu s tímto ustanovením člen družstva může požádat soud o přiznání nároku vyplývajícího pro něj z členského vztahu k družstvu týkajícího se vyloučení nebo vyškrtnutí ze seznamu členů, teprve po vyčerpání všech vnitrodružstevních prostředků ochrany. Tento požadavek se může vztahovat i k urovnání konfliktů vyplývajících z majetkových vztahů uvnitř družstva, pokud statut upravuje vnitrodružstevní postup řešení takových sporů (čl. 32 § 1 DrPZ). Nevyčerpání vnitrodružstevních prostředků ochrany má za následek odmítnutí návrhu oprávněného člena družstva, aniž by došlo k jeho meritornímu projednání obecným soudem. Žaloba podána členem bez předchozího projednání a rozhodnutí orgánů družstva bude soudem odložená jako předčasná⁴³. Vnitrodružstevní postup spočívá v projednání odvolání ve věcech členství v družstvu. Orgány oprávněné k rozhodování v těchto věcech, principy i průběh vnitřního rozhodování a také lhůty pro podání i rozhodnutí o odvolání určuje statut (čl. 32 § 1 DrPZ). V bytových družstvech jsou předmětem obligatorního vnitrodružstevního postupu vždy otázky zbavení členství, tj. vyloučení a vyškrtnutí ze seznamu členů. Podle většiny statutů, o vyloučení člena družstva v první instanci rozhoduje dozorčí

⁴³ Judikát nejvyššího soudu ze dne 16. června 1968 r., III PRN 29/68, OSNCP Nr 4/1969, poz. 74

rada (na návrh představenstva), a v druhé instanci valné shromáždění nebo schůze zástupců členů. Zákon upravuje rovněž postup v případech odvolání proti jiným rozhodnutím orgánů družstva, než je nedobrovolný zánik členství, pokud jej ovšem předpokládá statut. V průběhu vnitrodružstevního rozhodování dochází ke stavení běhu promlčecích a prekluzivních lhůt, avšak ne na dobu delší než jeden rok ode dne, ve kterém měl odvolací orgán rozhodnout o odvolání (čl. 33 § 2 DrPZ). V současné době jsou orgány družstva obligatorně projednávány a rozhodovány otázky navýšení měsíčních plateb (účast členů na hrazení nákladů družstva na správu a údržbu nemovitosti), vyplývá to z ustanovení čl. 4 odst. 8 BytDrZ. V jiných případech, kdy vnitrodružstevní postup není předvídan ani zákonem ani statutem, odvolání nebo jiné návrhy podané členem družstva jsou považovány za stížnosti či námitky, které podléhají projednání v režimu postupu upraveného v čl. 22 an. Správního řádu (*Kodeks postępowania administracyjnego*).

V případech vnitrodružstevních rozhodování nedochází k arbitrárnímu řešení sporu mezi družstvem a jeho členem. Odvolací orgán jedná jménem jedné strany sporu, tj. družstva, a je oprávněn jen změnit rozhodnutí orgánu první instance, pokud uzná odvolání odůvodněným. Pokud orgán družstva v celém rozsahu vyhoví odvolání člena družstva, dochází tímto k dobrovolnému uznání nároku, aniž by bylo nutné uplatňovat nárok u soudu. V praxi ovšem může dojít i k situaci, že člen družstva – mimo uplatněného odvolání – žádá soud o vydání rozhodnutí. K tomu dochází zejména v případech, kdy člen družstva žádá družstvo o přidělení konkrétního bytu a naproti tomu odvolací orgán doporučuje poskytnutí jiného bytu. Podáním žaloby u soudu, může člen družstva dosáhnout přidělení konkrétního bytu.

Důležitým předpokladem úspěšnosti návrhu člena v rámci vnitrodružstevního projednávání je dodržení lhůt určených statutem pro podání návrhu. Statuty obvykle stanoví, že lhůta pro podání odvolání běží od okamžiku doručení oznámení rozhodnutí orgánu prvního stupně. Tato rozhodnutí zpravidla vyžadují písemnou formu, pokud jde o rozhodnutí o vyloučení či vyškrtnutí ze seznamu členů, ta pro svou účinnost musí být doručena členovi písemně spolu s odůvodněním (čl. 32 § 4 DrPZ).

3.2.3 Převod a přechod členských práv a povinností v BD

Polské družstevní právo jen zcela sporadicky využívá pojmů jako jsou převod či přechod členských práv a povinností v BD. DrPZ obsahuje jen ustanovení týkající se právních následků smrti člena družstva (o tom více dále v rámci pojednání o zániku členství v družstvu), naproti tomu BytDrZ obsahuje v rámci pojednání o jednotlivých majetkových právech a účastí členů v družstvu svou samostatnou úpravu. Jednotlivá majetková práva a povinnosti z členství v družstvu vyplývající budou přesněji vyložena v kapitole 4., proto na tomto místě jen stručně nastíním otázky spojené s jejich převodem.

Jak bude dále uvedeno, BytDrZ vymezuje tři základní způsoby právního využití družstevních bytů, a to: družstevní nájemní právo k jednotce, družstevní vlastnické právo k jednotce a právo odlišného vlastnictví jednotky. Přičemž prvé z uvedených je právem nepřevoditelným, a následující dva jsou převoditelná s dále uvedenými zvláštnostmi.

Družstevní vlastnické právo k jednotce je dle ust. čl. 17² BytDrZ právem převoditelným, přecházejícím na dědice a podléhajícím výkonu rozhodnutí. Je tzv. omezeným věcným právem (*ograniczone prawo rzeczowe*). Účinnost převodu družstevního vlastnického práva k jednotce je závislá na přijetí nabyvatele mezi členy družstva, tj. zapsání do seznamů členů. Převod tohoto práva zahrnuje také převod tzv. stavebního vkladu. Dokud nedojde k zániku práva převodce, převod samotného vkladu není účinný.

Předmětem převodu může být i jen jediný podíl na družstevním vlastnictví k jednotce. Ostatním vlastníkům z titulu družstevního spoluvlastnictví k jednotce náleží předkupní právo k převáděnému podílu. Na rozdíl od možnosti převést podíl k družstevní jednotce, převod jen části jednotky je neúčinný. K samotnému převodu družstevního vlastnického práva dochází na základě smlouvy, která musí být uzavřena ve formě notářského zápisu, jež notář bez zbytečného odkladu předkládá družstvu na vědomí. Smlouva o převodu podílu na družstevním vlastnickém právu k jednotce uzavřená bezpodmínečně a bez předchozí nabídky z titulu předkupního práva ostatním spoluvlastníkům je přitom neplatná.

Posledním ze zmíněných právních titulů užívání družstevních bytů je právo odlišného vlastnictví jednotky. Avšak v tomto případě ani BytDrZ neobsahuje úpravu pojednávající o převodu tohoto práva na jiného nabyvatele. Východiskem je ustanovení čl. 27 odst. 1, které v případech neupravených v BytDrZ týkajících se odlišného vlastnictví jednotky odkazuje na ustanovení PolZVB, a tímto se také převod bude řídit.

3.2.4 Zánik členství v družstvu

Členství v družstvu zaniká z následujících příčin:

- z důvodu podání písemné výpovědi;
- z důvodu smrti člena družstva, zániku právnické osoby, která byla členem;
- z důvodu vyloučení a vyškrtnutí ze seznamu členů;
- v případě likvidace družstva vzhledem k jeho úpadku.

Výpověď členství, které je výrazem svobodné vůle člena, je účinné ke dni uplynutí výpovědní doby předpokládané ve statutu. Obecně tato doba je stanovena na 1 až 3 měsíce, při čemž měsíc, ve kterém byla rezignace podána, se nezapočítává do výpovědní doby.

Smrt člena družstva automaticky způsobuje zánik členského vztahu, přičemž vyškrtnutí ze seznamu členů je uskutečněno k datu smrti (čl. 25 § 1 DrPZ). Pokud však zemřelý člen družstva zanechal po sobě více dědiců, tito jsou povinni v rámci přecházejících na ně majetkových práv, ustanovit společného zástupce, pro výkon těchto práv. Avšak je důležité upozornit na to, že přechodem majetkových práv na dědice nedochází k tzv. „dědění členského podílu“. Smrtí člena družstva členství zaniká, na dědice přecházejí toliko majetková práva z členství vyplývající.

Vyloučení z družstva je nedobrovolným způsobem zániku členského vztahu zaviněného členem družstva (čl. 24 § 1 DrPZ). Příčiny odůvodňující vyloučení musí být důkladně upřesněny v statutu družstva. Dosavadní statuty družstev bytové výstavby všech druhů jako důvod vyloučení uváděly následující okolnosti:

- účelné jednání v neprospěch družstva;
- závažné porušení obecných zásad družstevní samosprávy;
- trvalé porušování předpisů statutu, řádů a jiných usnesení družstevních orgánů, a zvláště porušování povinnosti splnění důležitých závazků ve vztahu k družstvu.

V praxi bytových družstev je nejčastějším důvodem vyloučení z důvodu nesplnění povinnosti plateb za užívání bytu. K rozhodování o vyloučení z družstva je kompetentní dozorčí rada nebo valné shromáždění, v závislosti na ustanovení statutu. Pokud je orgánem rozhodujícím o vyloučení dozorčí rada, vyloučenému přísluší právo odvolání k valné hromadě, který v takovém případě vystupuje jako orgán druhé instance. Pokud

však o vyloučení rozhoduje valné shromáždění, jedinou možností vyloučeného pro nápravu prvoinstančního rozhodnutí je žaloba, která musí být podána u příslušného okresního soudu ve lhůtě 6 týdnů od přijetí usnesení (čl. 42 § 2 a 6 DrPZ). Statuty zpravidla předvídají třicetidenní termín pro podání odvolání proti rozhodnutí dozorčí rady, která také ve většině bytových družstev je oprávněná rozhodovat o vyloučení.

Vyškrtnutí ze seznamu členů je taktéž donucovacím prostředkem zbavení členství v družstvu, avšak nikoli z důvodů zaviněných samotným členem (čl. 24 § 2 DrPZ). Statuty družstev bytové výstavby specifikují důvody vyškrtnutí ze seznamu členů jen příkladmo. Určují, že vyškrtnutí ze seznamu může nastat v okamžiku, kdy z nezaviněných důvodů nesplňuje povinnosti uložené statutem, např. z důvodu uspokojení svých bytových potřeb mimo družstvo, stálého pobytu v uzavřeném ústavu a jiných. Výmaz ze seznamu členů na základě usnesení dozorčí rady nebo valného shromáždění se uskutečňuje při zachování shodných procedurálních postupů, které platí pro vyloučení člena z družstva. Člen družstva má možnost, ve lhůtě šesti týdnů od přijetí usnesení o vyškrtnutí ze seznamu, namítat nesprávnost takového rozhodnutí u soudu. Zákon i družstevní statuty ukládají družstvům povinnost oznámit členům datum schůze, na které se bude projednávat otázky vyloučení, a to jak v případě valného shromáždění, tak i dozorčí rady, orgán rozhodující o vyloučení člena je povinen vyslechnout vyjádření zúčastněného člena.

Jiné důvody zániku členství, tj. z důvodu likvidace nebo úpadku družstva, není potřeba blíže popisovat. Členský vztah zaniká dnem výmazu družstva ze soudního registru. Pojednávají o tom ustanovení čl. 231 DrPZ a čl. 16 BytDrZ.

4. Majetková účast členů v bytových družstvech

4.1 Majetková účast člena BD v českém družstevním právu

Právní úprava majetkové účasti na činnosti družstva, tím spíše družstva bytového, je v rámci ObchZ dosti kusá anebo jen odkazuje na stanovy družstva, navíc se pro bytová družstva nijak zvlášť neodlišuje, tudíž se na tomto místě omezím pouze na stručné nastínění majetkoprávního postavení členů BD, o to víc si dovoluji v rámci této kapitoly pojednat o specifikách polské právní úpravy v této oblasti družstevního práva.

Mezi právní aspekty majetkové účasti na družstvu patří zejména ustanovení o zapisovaném základním kapitálu, vázanosti vzniku členství na zaplacení vstupního vkladu či další otázky týkající se členských vkladů a další majetkové účasti členů.

Majetkovou účast v družstvu mohou mít dle ObchZ pouze jeho členové. Nečlenové se nemohou podílet majetkově na činnosti družstva, odporovalo by to kogentnímu ust. § 223 odst. 4 ObchZ, který upravuje výlučně postavení členů.

ObchZ dnes uvádí několi druhů majetkové účasti člena v družstvu. Členský vklad je jedním z klíčových institutů družstevního práva. Dle ust. § 59 odst. 1 ObchZ jím je souhrn prostředků, které se určitá osoba zavazuje vložit do družstva za účelem nabytí nebo zvýšení své majetkové účasti na družstvu. Souhrn členských vkladů tvoří základní kapitál družstva, tudíž je členským vkladem nutno chápat jakési materiální příspěvní člena družstva na jeho činnost či dosažení jeho účelu.

ObchZ rozlišuje mezi základním členským vkladem a vstupním vkladem. Přičemž rozdíl mezi nimi je toliko v tom, že vstupním vkladem označujeme satnovami určenou část základního členského vkladu, a to za tím účelem, aby členům bylo umožněno splatit základní členský vklad po částech. Základní členský vklad je povinnou účastí člena na družstvu, určení jeho výše je obligatorní náležitostí stanov.

Kromě základního členského vkladu používá české družstevní právo ještě dalších pojmů spojených s majetkovou účastí člena. Jsou jimi zejména pojmy: další členský vklad, další majetková účast a popř. i dodatek. Určení dalšího členského vkladu i další majetkové účatsti záleží výlučně na členské schůzi družstva, zda si jej upraví ve stanovách. Na tomto místě ponechává právní úprava široký prostor družstvům na jeho určení.

4.2 *Majetková účast člena BD v polském družstevním právu*

4.2.1 **Majetkové vztahy uvnitř družstva – obecná charakteristika**

Majetková účast člena v družstvu představuje jednu z nejdůležitějších oblastí právní úpravy družstevního práva. Družstevní zákon ze dne 17. února 1961 r. rozlišoval tři druhy družstev bytové výstavby, a to: tzv. bytová družstva (*lokatorskie spółdzielnie mieszkaniowe*), tzv. stavební bytová družstva (*własnościowe spółdzielnie budowlano - mieszkaniowe*) a tzv. družstevní spolky výstavby jednogeneračních domů (*spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych*). V roce 1982 zavedlo družstevní právo jednotný pojem bytového družstva, které může vykonávat hospodářskou činnost ve všech nebo jen v některých formách uspokojování bytových a jiných potřeb svých členů a jejich rodinných příslušníků. BytDrZ, jehož účel byl již uveden výše, a jenž je uskutečňován prostřednictvím poskytování členům samostatných bytových jednotek, nebytových prostorů nebo jednogeneračních domů, stanoví, že družstvo může tento svůj cíl realizovat výstavbou nebo nabytím vlastnictví k bytovým domům nebo správou nemovitostí, které jsou jejich majetkem nebo majetkem svých členů získaným na základě zákona (jde především o bytové jednotky a domy získané do vlastnictví, poskytnuté z titulu nájemního nebo vlastnického práva k bytu nebo byty pronajímané). Je nutno zdůraznit možnost pronájmu bytů jak členům družstva, tak i za obdobných podmínek jeho nečlenům, což se v minulých právní úpravách nevyskytovalo. Již také bylo nastíněno, že se nově objevila možnost nabývání a výstavby domů za komerčním účelem (např. prodeje bytů). Navíc může družstvo podporovat výstavbu rodinných domů svých členů.

Jak již bylo také výše uvedeno, platný BytDrZ umožňuje družstvu pronajímat byty i jiným osobám než svým členům. Ustanovení čl. 4 odst. 7 a 8 pojednávající o postupech v případě zvýšení plateb za užívání jednotek náležejících družstvu se nevztahují přímo jen na členy družstva, kteří jsou nositeli družstevních vlastnických práv k bytům či práv k nebytovým prostorům. Můžeme však usuzovat z toho, že pokud tato práva přísluší členům, kteří jsou nositeli „slabších“ nájemních práv k družstevním bytům, tím víc se budou uplatňovat i ve vztahu k nositelům „silnějších“ vlastnických práv.⁴⁴

⁴⁴ Krzysztof Pietrzykowski: Spółdzielnie mieszkaniowe – komentarz (CH Beck – Warszawa 2001), str. 46

S výše uvedenými tvrzeními se pojí také otázky nájemného. Výše plateb za užívání bytových jednotek osobami, které nejsou členy družstva, je omezena do výše nákladů družstva na správu a údržbu, v takové výši v jaké je vybírána od členů družstva (čl. 28 odst. 1 Zákona o ochraně nájemců v platném znění⁴⁵). Výše nájemného z pronájmů nebytových prostorů (s výjimkou ateliérů a jiných prostorů určených pro uměleckou tvorbu) není zákonem nijak omezena. Jde o „tržní nájemné“, avšak v případě sporu o jeho výši je ponecháno na rozhodnutí soudu, zda uzná jeho soulad se zásadami společenské soudržnosti. Tyto zásady vyplývají zejména z ustanovení čl. 7 a čl. 9 odst. 7, 8 a 9 Zákona o ochraně nájemců, které určují ukazatele mající vliv na výši nájemného.

Ze všech výše zmíněných aspektů se jeví tedy nezbytná znalost statutu, zvláště pro správné posouzení právního stavu, který je předmětem vyjednávání nebo sporu mezi družstvem a jeho členem. Je nutno také upozornit na nezbytnost podrobného zkoumání shody ustanovení statutu s platnými družstevními předpisy nebo jinými obecně závaznými právními normami.

4.2.2 Konkrétní majetková práva a povinnosti členů bytových družstev

Družstevní právo obsahuje mnoho majetkových práv, jejichž nositeli se mohou stát členové bytových družstev. Jejich obsah však BytDrZ upravuje jen částečně, bližší specifikaci ponechává k úpravě jednotlivým statutům. Katalog majetkových práv členů družstva byl s účinností od 24. dubna 2001 r. rozšířen o vlastnické právo a právo nájmu bytu. Nájem družstevních bytů byl do té doby podmíněn dodatečným zápisem statutu (derogované ust. čl. 204 § 5 DrPZ). Katalog způsobů užívání družstevních bytů je rozsáhlý. Z formálního hlediska lze uvažovat o čtyřech základních právních formách, které opravňují k užívání družstevních bytů:

- družstevní nájemní právo k bytové jednotce;
- družstevní vlastnické právo k bytové jednotce;
- vlastnické právo k bytové jednotce (tzv. odlišné vlastnictví jednotky) nebo jednogenečnímu domu;
- nájemní právo k bytové jednotce.

⁴⁵ Zákon o ochraně práv nájemcům bytovém fondu obce a o změně KC ze dne 21. června 2001, Dz.U. Z 2001 r. Nr 71, poz. 733, (dále jen „Zákon o ochraně nájemců“)

Avšak i v případě, kdy budou zohledněny zákonem předpokládané varianty užívání družstevních bytů, týkající se zejména otázky členství v BD, různorodost normativní nabídky se výrazně rozšiřuje.

Hlavním cílem bytového družstva má být zásadně zajištění bytových potřeb svých členů. Shodně s touto zásadou je tedy stanoveno, že družstevní práva (nájemní a vlastnické), a také vlastnické právo stricto sensu bytové družstvo ustanovuje výlučně ve prospěch svých členů. Avšak bytové družstvo je může ustanovit tzv. odlišné vlastnictví bytové jednotky ve prospěch každého i nečlena bytového družstva. Navíc, každý subjekt, nezávisle na členství v bytovém družstvu, se může stát nájemcem bytu nacházejícím se v domě ve vlastnictví družstva. Po shrnutí, jednotlivé právní formy užívání bytů nacházející se v družstevních domech jsou tyto:

- družstevní nájemní právo k jednotce, které náleží toliko členům družstva;
- družstevní vlastnické právo k jednotce, které náleží toliko členům družstva;
- družstevní vlastnické právo k jednotce, které náleží nikoli členům družstva;
- vlastnické právo k jednotce či jednogeneračnímu domu, které náleží toliko členům družstva;
- vlastnické právo k jednotce či jednogeneračnímu domu, které náleží osobám, které od počátku nebo jako následek pozdějších právních skutečností nejsou členy družstva;
- právo nájmu jednotky, které náleží toliko členům družstva;
- právo nájmu jednotky, které náleží nikoli členům družstva;
- vlastnické právo k bytové jednotce, které náleží bytovému družstvu, pokud bytové družstvo na základě jednostranného právního úkonu, ustanovilo ve svůj prospěch odlišné vlastnictví jednotky. V takto vzniklé jednotce může bytové družstvo ve prospěch svých členů ustanovit:
 - družstevní nájemní právo k jednotce; a také
 - družstevní vlastnické právo k jednotce; přičemž
 - družstevní vlastnické právo k jednotce může v důsledku pozdějších právních skutečností náležet osobám, které nejsou členy družstva.

K uvedeným právním formám užívání bytů i nebytových prostorů družstva je nutno dodat, že všechny uvedené formy mohou „koexistovat“ v jediném bytovém domě. Podmínkou však je, aby takový družstevní dům zahrnoval nejméně 11 bytových jednotek. Je zřejmé, že taková rozmanitost právních forem užívání nezbytně působí zmatek a nejasnosti v oblasti finančních záležitostí či otázek správy nemovitostí.

Mezi základní majetková práva členů řadíme:

- právo účasti člena na družstvu;
- právo vkladu (byt nebo výstavba);
- a dále jednotlivá majetková práva, která odpovídají výše vypočteným způsobům užívání družstevních bytů.

4.2.3.1 Právo účasti

S okamžikem vzniku členství vzniká na straně člena povinnost účasti na družstvu v množství a výši určené statutem (čl. 19 DrPZ). V bytových družstvech je účast vyjádřena nepatrnými částkami a nemá ani žádný značný ekonomický význam, přičemž tzv. stavební vklad (*wkład budowlany*) může dosahovat výše tisíců polských zlotých. Nárok na vypořádací podíl vzniká až po zániku členství v družstvu. Tento nárok se promlčuje v tříleté lhůtě (čl. 29 § 1 DrPZ).

4.2.3.2 Právo vkladu

Družstevní právo se zabývá otázkou vkladů jednak v části obecné úpravy družstev v rámci DrPZ, jednak v rámci BytDrZ týkající se družstev bytových. Článek 8 BytDrZ stanoví povinnost družstva upravit ve statutu otázky neupravené zákonem, týkající se mezi jinými práv a povinností členů družstva spočívajících v poskytnutí, určení a ocenění bytových a stavebních vkladů. Statut navíc upravuje také zásady náhrady nákladů vynaložených na dodatečné vybavení bytu členem družstva po jeho převzetí. Vkladem člena bytového družstva je peněžitá platba za účelem pokrytí nákladů výstavby bytové jednotky, případně jednogeneračního domu, který mu bude předán, navíc částky určené na modernizaci domu bytového družstva. Pojem vkladu se vztahuje také na nebytové prostory a garáže.

Vklad člena je především peněžité povahy. Avšak nezřídka je poskytnut ve formě osobního výkonu práce člena družstva či jeho rodinného příslušníka nebo je na vklad započítána hodnota jím poskytnutých stavebních materiálů a zařízení, jejichž ocenění provádí představenstvo družstva.

Členské vklady mají dvojí charakter:

- *bytový vklad* – určen na pokrytí části nákladů na výstavbu družstevního bytu (ust. čl. 10 odst. 2 BytDrZ);
- *stavební vklad* - určen na pokrytí veškerých nákladů výstavby bytové jednotky, nebytového prostoru, jednogeneračního domu.

Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 3. května 1984 judikoval, že právo k družstevnímu bytu nezaniká v případě, kdy člen družstva nesplnil svou vkladovou povinnost v plné výši. Nesplnění této povinnosti může mít za následek jedině oprávnění družstva k vyloučení povinného člena z družstva, či jeho výmaz ze seznamu členů. V praxi však existují družstva, na kterých se členové nepodílejí svými vklady, v těchto případech jim nepřísluší družstevní právo k družstevnímu bytu, ale jen právo nájmu.⁴⁶

4.2.3.3 Družstevní nájemní právo k bytu

Družstevní nájemní právo k bytu je upraveno v 2. oddíle BytDrZ. Družstevní nájemní právo vzniká okamžikem uzavření smlouvy o zřízení nájemního vztahu k družstevnímu bytu mezi členem a bytovým družstvem. Zákon vyžaduje pod sankcí neplatnosti písemnou formu této smlouvy (ust. čl. 9 odst. 4 BytDrZ). Na základě této smlouvy se družstvo zavazuje předat členovi družstva do užívání byt a naopak ten se zavazuje ke splnění vkladové povinnosti a k peněžitým plněním uvedeným v zákoně a statutu družstva. Obdobně jak je to v českém družstevním právu, může nájem k družstevnímu bytu vzniknout a trvat jen jako nájem individuální, příslušející jedině členovi družstva, nebo jako společný nájem bytu mezi manželi. Navíc je družstevní nájemní právo koncipováno jako nepřevoditelné, nepřecházející na dědice, nepodléhající výkonu rozhodnutí.

Pokud se člen družstva uchází o ustanovení družstevního nájemního práva k družstevnímu bytu, uzavírá s bytovým družstvem smlouvu o výstavbě bytové jednotky. Tato smlouva musí být pod sankcí neplatnosti uzavřena v písemné formě, a obligatorní obsahovou náležitostí je ustanovení o budoucím závazku obou smluvních stran k uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a navíc další zejména vkladové povinnosti uvedené v ust. čl. 10 odst. 1 BytDrZ.

⁴⁶ Jde o členy tzv. Administrativně-bytových družstev, která byla zakládána po II. světové válce nájemníky, kteří se podíleli na obnově cizích domů; dnes již stanoví jen zbytkovou organizační formu. Vznikla na základě dekretu ze dne 26. října 1945 o odstranění a obnově v důsledku války poškozených a zničených staveb.

4.2.3.4 Družstevní vlastnické právo k bytu

Družstevní vlastnické právo k bytu je upraveno v oddíle 2¹ BytDrZ. Družstevní vlastnické právo vzniká okamžikem uzavření smlouvy o ustanovení vlastnického práva k družstevnímu bytu mezi členem a bytovým družstvem. Zákon stejně jako v předchozím případě vyžaduje pod sankcí neplatnosti písemnou formu této smlouvy (ust. čl. 17¹ odst. 3 BytDrZ). Na základě této smlouvy se družstvo zavazuje předat členovi družstva do užívání byt a naopak ten se zavazuje ke splnění vkladové povinnosti a k peněžitému plnění uvedeným v zákoně a statutu družstva. Jde tedy o obdobná práva a povinnosti vyplývající pro člena družstva i družstvo samotné, jak tomu bylo v předchozím případě, další obsahové aspekty vztahu založeného touto smlouvou se však liší. Družstevní vlastnické právo k jednotce může náležet více osobám, přičemž členem družstva může být jen jediná z nich, ledaže jde o společné členství manželů. Družstevní vlastnické právo je koncipováno jako právo převoditelné, přecházející na dědice a může podléhat výkonu rozhodnutí. Jde o tzv. omezené právo věcné (*ograniczone prawo rzeczowe*).

4.2.3.5 Právo odlišného vlastnictví jednotky

Právo odlišného vlastnictví jednotky je upraveno v 3. oddíle BytDrZ. Pokud se člen družstva uchází o ustanovení odlišného vlastnictví jednotky, uzavírá s bytovým družstvem smlouvu o výstavbě jednotky. Tato smlouva musí být pod sankcí neplatnosti uzavřena v písemné formě, a obligatorní obsahovou náležitostí je ustanovení o budoucím závazku obou smluvních stran k uzavření smlouvy o ustanovení odlišného vlastnictví této jednotky a navíc další náležitosti uvedené v ust. čl. 18 odst. 1 BytDrZ.

Člen družstva ucházející se o ustanovení odlišného vlastnictví k jednotce je povinen vnést stavební vklad podle zásad určených statutem a smlouvou, a to ve výši odpovídající veškerým vynaloženým nákladům stavby připadajícím na jeho jednotku.

Bytové družstvo je povinno ustanovit odlišné vlastnictví jednotky nejpozději ve lhůtě 3 měsíců od okamžiku, kdy je na základě zvláštních právních předpisů jednotka způsobilá k užívání podle jejího účelu. Odlišné vlastnictví jednotky může být ustanoveno ve prospěch manželů nebo osob určených členem družstva, které se

společně s ním ucházely o ustanovení odlišného vlastnictví. I v případě kdy toto právo náleží více osobám, členem družstva může přesto být jen jedna z nich, ledaže jde o společné členství manželů.

Právo odlišného vlastnictví jednotky je zvláštním institutem družstevního práva, na jehož aplikaci se kromě ustanovení BytDrZ či DrPZ, použijí také subsidiárně ustanovení PolZVB.

5. Stanovy bytového družstva

5.1 Stanovy bytového družstva dle české právní úpravy

Stanovy družstva obecně lze definovat jako základní vnitřní organizační dokument. Jde o dokument, který určuje a reguluje vztahy mezi členy družstva navzájem, specifikuje jejich práva a povinnosti, vymezuje orgány a jejich vnitřní organizaci. Stanovy jsou dokumentem, který nahrazuje zakladatelskou smlouvu a mají povahu konstitutivního aktu. Význam stanov podtrhuje i ust. § 242 ObchZ, který činí neplatnými ta usnesení členské schůze, která přestože jsou v souladu s ustanoveními zákona, odporují obsahu stanov, ledaže jde o marginální přestupky bez vážných právních následků. Stanovy družstva nemusejí být jediným vnitřním předpisem orgány družstva přijatým, avšak všechny takové normy musejí být v souladu s právními předpisy i stanovami.

Stanovy jsou dokumentem družstva, který musí být obligatorně schválen ustavující členskou schůzí, protože bez jejich přijetí nemůže dojít k založení družstva a jsou předpokladem zápisu družstva jako právnické osoby rejstříkovým soudem. Další změny stanov jsou výlučně v kompetenci členské schůze jako vrcholného orgánu družstva.

Jak už bylo výše zmíněno stanovy jsou smlouvou *sui generis*, která pro svou závaznost musí splňovat zákonem stanovené náležitosti. Pokud jde o náležitosti obsahové, můžeme je rozlišit na náležitosti obligatorní, tzn. takové, které vyžaduje zákon a jsou podmínkou účinnosti a určitosti stanov, a dále náležitosti fakultativní, jejichž zahrnutí do obsahu stanov závisí na vůli členské schůze. Právní úprava družstev obsažena v ObchZ obsahuje jen náležitosti stanov družstev obecně (ust. § 226 odst. 1 ObchZ), přičemž nerozlišuje mezi jednotlivými druhy družstev. Mezi obligatorní náležitosti stanov družstev řadíme např. určení obchodní firmy, sídla družstva, předmětu činnosti, otázky vzniku a zániku členství v družstvu, práv a povinností členů a družstva navzájem, vkladové otázky, organizační otázky a určení orgánů družstva a další. Stanovy bytových družstev jsou specifickými navíc v tom, že kromě výše uvedených, musí obsahovat i další náležitosti, obsažené v jiných právních předpisech, jsou nimi:

- podmínky, za kterých se uzavírají smlouvy o nájmu družstevních bytů (ust. § 685 odst. 2 ObčZ);

- úpravu práv a povinností člena družstva – nájemce družstevního bytu, tzn. úhradu nákladů spojených s běžnou údržbou bytu (ust. § 687 odst. 3 ObčZ);
- lhůtu pro vrácení členského podílu při vystěhování z bytu (ust. § 714 ObčZ).

5.2 Statut bytového družstva podle polské právní úpravy

Pojem stanov družstva je v polské právní úpravě zachyceno v podobě statutu družstva. Pojetí stanov v českém právním řádu a statutu v polském právním řádu má víceméně shodný obsah jen s drobnými rozdíly, zejména v jejich náležitostech.

Družstvo uskutečňuje svou činnost na základě DrPZ, BytDrZ, jiných zákonů a také statutu zapsaného rejstříkovým soudem. V případech a v mezích předpokládaných v příslušných právních předpisech organizací a způsob činnosti právnické osoby upravuje její statut (ust. čl. 35 KC). Statut představuje souhrn norem, které určují nejdůležitější aspekty fungování právnické osoby. Statut zavazuje družstvo i jeho členy, je vnitřním normotvorným systémem družstva, systémem smluvním.

Obdobně jak je tomu v případě stanov družstva v ČR, statut je jakousi „ústavou družstva“ a nejdůležitější smlouvou spojující družstvo s jeho členy. O změně statutu rozhoduje vrcholný orgán družstva, kterým je valné shromáždění a k přijetí takového usnesení se vyžaduje kvalifikovaný souhlas 2/3 většiny hlasů.

Obligatorní a fakultativní obsahové náležitosti statutu upravuje zejména v čl. 5 a dalších ustanoveních DrPZ a také čl. 8 BytDrZ. Zvláště v případě bytových družstev má statut obsahovat určení mezi jinými:

- předmětu činnosti družstva;
- práv a povinností členů;
- režimu dohod týkajících se výstavby družstevních jednotek;
- režimu dohod mezi členy, kteří jsou nositeli družstevního nájemního práva k bytu, a družstvem, týkajících se přeměny nájemního práva k bytu na družstevní vlastnické právo k bytu;
- režimu dohod mezi členy, kteří jsou nositeli družstevních práv k jednotce, a družstvem týkajících se převodu vlastnictví jednotky na členy družstva;
- zásad určování pořadí pro nabytí práv k družstevním bytům (domům) členy;
- zásad poskytování, určování a valorizace stavebních či bytových vkladů;
- způsobu rozdělení nákladů činnosti družstva mezi různé skupiny členů;

- oprávnění členů družstva k výměně bytů.

Statut je jakýmsi *lex contractus*, který zavazuje družstvo i jeho členy tak, jak závazné jsou obecně smlouvy mezi stranami občanskoprávního vztahu. Pokud ustanovení statutu nebo jeho změny jsou v rozporu se zákonem nebo jinými právními předpisy, soud, který vede registr družstev vyzve družstvo k nápravě, nebo odmítne takový zápis do registru. Změny statutu jsou účinné okamžikem zápisu. Neodstranění vad statutu, který je přílohou návrhu na zápis družstva do registru a předpokladem úspěšného zápisu, může způsobit odmítnutí registrace družstva soudem.

Pokud dohody mezi družstvem a jeho členy, odporují ustanovením statutu, způsobují zpravidla relativní neplatnost, tzn. v případě sporu soud může rozhodnout, že dohodnutá ustanovení jsou neúčinná nebo přikáže aplikovat ustanovení statutu. Přičemž rozpornou dohodu nebo její část označí za neplatnou.

6. Orgány BD

6.1 Orgány BD podle české právní úpravy

Podle ObchZ zřizuje družstvo bez ohledu na jeho druh obligatorně tyto orgány:

- členskou schůzi,
- představenstvo,
- kontrolní komisi.

Další orgány jsou fakultativní a jejich konstituování, kompetence i způsob jednání by musely upravit stanovy družstva, s tím že fakultativní orgány družstva se nezapisují do obchodního rejstříku.

6.1.1 Členská schůze

Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva. ObchZ jí svěřuje do působnosti mezi jinými tyto činnosti:

- změny stanov;
- volbu a odvolávání členů představenstva a kontrolní komise;
- rozhodování o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
- rozhodování o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty nebo s byty. Takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci nemovitosti, které se rozhodování týká. To neplatí, pokud družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem;
- rozhodování o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví ObchZ, stanovy nebo pokud si členská schůze rozhodování v daných záležitostech vyhradila.

Tam, kde s ohledem na velikost družstva či prostorové rozmístění jeho členů nebo jejich časové možnosti, je konání jedné členské schůze obtížné, mohou stanovy určit, že členské schůze budou konány formou dílčích schůzí. Při rozhodování se potom sčítají

hlasy odevzdané na všech dílčích schůzích. V některých případech, především s ohledem na množství členů, plní funkci členské schůze shromáždění delegátů.

6.1.2 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Nevyplývá-li ze stanov něco jiného, jedná za představenstvo navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. Představenstvo dále řídí družstvo a rozhoduje o všech jeho záležitostech, pokud nejsou zákonem nebo stanovami svěřeny do působnosti jiných orgánů.

Představenstvo je voleno členskou schůzí, schází se podle potřeby, ale musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Organizace a řízení běžné činnosti družstva mohou být stanovami svěřeny též předsedovi představenstva nebo řediteli, který je jmenován a odvoláván představenstvem.

6.1.3 Kontrolní komise

Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednávat stížnosti jeho členů či vykonávat další činnost svěřenou jí zákonem a stanovami. Je volena členskou schůzí, je nezávislá na ostatních orgánech družstva a odpovědná pouze členské schůzi. Je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva, upozorňovat představenstvo na nedostatky a vyžadovat zjednání nápravy. Představenstvo je povinno oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření družstva nebo pro postavení družstva a jeho členů. Na její žádost musí být svolána členská schůze družstva.

6.1.4 Orgány malého družstva

V družstvu, které má méně než 50 členů, mohou stanovy určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. Statutárním orgánem je

předseda, popř. další člen pověřený členskou schůzí. Malá bytová družstva, která mají méně než 50 členů, se tedy mohou rozhodnout, zda budou mít širší soustavu svých orgánů, tak jak je vymezuje ObchZ nebo se v rámci schvalování stanov rozhodnou pro variantu užší, v takovém případě však již nepřichází v úvahu, že by si zvolila orgány jiné, jak to klasickému družstvu zákon umožňuje. V takovém případě, by výběr užší soustavy orgánu neměl svůj smysl.

6.2 Orgány BD podle polské právní úpravy

Družstvo je samosprávnou organizací, která vykonává svou činnost prostřednictvím volených orgánů. Mezi zákonem explicitně vymezené orgány, které jsou často označovány jako tzv. zákonné orgány družstva řadíme:

- valné shromáždění (*walne zgromadzenie*),
- dozorčí radu (*rada nadzorcza*), a
- představenstvo (*zarząd*).

V družstvech, ve kterých je valné shromáždění zastoupeno schůzí představitelů – zákonným orgánem jsou také „schůze členských rad“ (ust. čl. 59 DrPZ). Navíc kromě zmíněných zákonných orgánů, ust. čl. 35 § 3 DrPZ umožňuje vznik tzv. statutových orgánů, kterými mohou být v bytových družstvech zejména:

- sídlištní rady (*rady osiedlowe*),
- komise nájemců (*komitety mieszkańców*).

6.2.1 Valné shromáždění (Walne zgromadzenie)

Valné shromáždění je nejvyšším orgánem družstva, který rozhoduje o záležitostech zásadního významu, uvedených zejména v ust. čl. 38 §1 DrPZ. Statut může ovšem tento orgán pověřit výkonem činnosti, která byla z vůle zákonodárce svěřena jiným orgánům. Kompetence valného shromáždění jsou téměř totožné s činností členské schůze v českých bytových družstvech. Mezi nimi můžeme vyzvednout zejména rozhodování ve věcech dispozice s nemovitostmi ve vlastnictví družstva, změnu statutu, udělování absolutoria členům představenstva či volbu členů ostatních orgánů družstva (dozorčí rady či představenstva). Členové dozorčí rady jsou voleni valným shromážděním nebo

schůzi členských rad. Obdobná situace je v případě personálního obsazení představenstva. Jeho členové jsou voleni valným shromážděním nebo dozorčí radou (ust. čl. 49 § 2 DrPZ).

Valné shromáždění má být svoláváno jednou ročně, v bytových družstvech v průběhu 6 měsíců od konce kalendářního roku.

V případě velkých bytových družstev (zpravidla spravujících sídliště velkých měst) valné shromáždění nahrazuje tzv. schůze představitelů. Tato situace přichází v úvahu jedině, pokud je předpokládána ve statutu družstva. Záměrem takové úpravy je fakt, že si jen ztěžší lze představit schůzi valného shromáždění družstva, čítajícího více jak 10 tisíc členů. Na jednání schůze představitelů jsou aplikovatelná ustanovení zákonů i statutu týkající se jednání valného shromáždění.

6.2.2 Dozorčí rad (Rada nadzorcza)

Dozorčí rada je orgánem průběžné kontroly a dozoru nad činností družstva (ust. čl. 44 DrPZ). Dozorčí radu tvoří minimálně 3 členové družstva s tím, že počet členů může být navýšen. Zákon zmocňuje dozorčí radu k rozhodnutím ve věcech hospodaření družstva, tj. schvalování hospodářsko – finanční strategie, avšak zákon ponechává prostor pro odlišnou úpravu ve statutu družstva tím, že budou tyto kompetence svěřeny valnému shromáždění či schůzi představitelů (čl. 46 § 3 DrPZ). Bytová družstva regulují tuto záležitost různě, zejména v závislosti na velikosti družstva.

6.2.3 Představenstvo družstva (Zarząd spółdzielni)

Představenstvo je orgánem družstva, který bezprostředně řídí činnost družstva. Je orgánem, který vystupuje jménem družstva ve vztahu k třetím osobám. Ustanovení představenstva upravuje v současné době výlučně statut družstva. Není vyloučeno, aby představenstvo bylo koncipováno jako jednočlenný orgán. Členové představenstva ani nemusejí být členy družstva (čl. 49 DrPZ). Zákon nekoncepuje základní povinnosti představenstva tak precizně, jak to činí v případě valného shromáždění či dozorčí rady. Úkoly, které nejsou explicitně svěřeny jiným orgánům, představují okruh působnosti právě představenstva (ust. čl. 48 § 2 DrPZ).

6.2.4 Členské skupiny, sídlištní rady a komise nájemců bytů

Mezi tzv. statutové čili fakultativní orgány družstva můžeme řadit právě členské skupiny (*grupy członkowskie*), sídlištní rady (*rady osiedli*) a komise nájemců (*komitety mieszkalców*). Členské skupiny mají za úkol výběr delegátů na schůzi představitelů, mohou volit členy dozorčí rady a sídlištní radu. Před svoláním schůze představitelů je nutno svolat schůzi skupiny a dohodnout program nadcházející schůze. DrPZ explicitně upravuje otázku členských skupin – statuty jsou tedy povinny přizpůsobit svá ustanovení družstevnímu právu.

Sídlištní rady mají nejčastěji za úkol spolupráci s představenstvem a radou družstva při určování plánů hospodaření družstva a jeho společensko – výchovné činnosti, spolupráci s radou družstva v uskutečňování dozoru a kontroly správy sídliště, podávání žádostí a stížností představenstvu družstva v otázkách změn bytů, přidělování garáží, výstavby nebytových prostorů či sociálních zařízení.

Organizační struktura sídlištní samosprávy by měla odpovídat velikosti bytového fondu, jeho rozdělení a systému správy sídliště. Ve velkých družstvech, která spravují celé komplexy domů, mají být ustanoveny sídlištní rady a také komise nájemců. Naproti tomu v Malých družstvech nebo v případech, kdy jsou jednotlivé jednotky náležející družstvu rozmístěny mimo jediný komplex, jsou ustanovovány jediné komise nájemců. Komise nájemců mohou být ustanoveny v každém jednotlivém domě, v případě, že charakter výstavby jednotlivých domů stanoví jeden komplexní celek s dalšími, mohou být ustanoveny komise pro celý komplex domů (*tzv. komitet kolonijny*).

Závěr

Základní aspekty právních úprav bytových družstev v České republice a v Polsku byly ve svých základní obrysech představeny výše. Aby však byl naplněn smysl celého tématu této diplomové práce, je nutno z jejich srovnání vyvodit určitý závěr.

Počátky moderních bytových družstev se v obou zemích vyvozovaly ze zcela různých historických okolností. Polsko se po druhé světové válce jen těžko vzpamatovávalo z následků válečných škod, tzn. i stav bytového fondu byl v této době zcela nedostatečný a celková bytová situace téměř kritická. Opačný stav ovšem shledáváme v tehdejší Československu. Válečné ztráty byly nesrovnatelně nižší oproti škodám v Polsku, navíc v důsledku vysídlení pohraničních oblastí bylo bytů dostatek. Tyto rozdílné podmínky, které tvořily pomyslnou startovní čáru vzniku moderního bytového družstevnictví v obou srovnávaných státech, mohly být důvodem k přijetí rozdílných opatření v rámci úpravy družstev. Avšak v celé poválečné době se neobjevily zvláště významné principiální rozdílnosti v charakteru úpravy družstevních vztahů. Obě současné právní úpravy jsou především založeny na odstranění deformací předchozích systémů a na uplatňování mezinárodně uznávaných družstevních zásad, ať již jsou v právních normách explicitně vyjádřeny, či nikoli.

Jak vyplynulo, právní úpravu BD v České republice lze charakterizovat jako roztržštěnou, mající své prameny v různých právních normách (ObchZ, ZVB aj.). Družstva jsou začleněna do kodexu upravujícího zejména postavení podnikatelů, do pozadí tedy přešla jejich původní svépomocná funkce. Dalším nedostatkem je také to, že zákon nečiní rozdíly mezi jednotlivými družstvy a mimo družstev bytových v některých dílčích otázkách, je pro družstva v rámci ObchZ úprava jednotná. Přičemž v rámci celého právního řádu neexistuje norma, která by stanovila kritérium pro určení jednotlivých druhů družstev.

Oproti tomu polská právní úprava bytového družstevnictví se jeví jako výrazně komplexnější. To zejména tím, jak bylo uvedeno, že polský právní řád má svůj platný samostatný zákon pro družstevní právo od roku 1982, navíc v roce 2000 byl schválen zákon regulující nad rámec zmíněného zákona družstva bytová. Avšak z toho nelze dovodit závěr, že by polská právní úprava byla bezproblémová. Jako nedostatek se zde jeví zejména různost a mnohost jednotlivých forem užívání družstevních bytů, které působí v praxi nepříliš přehlednou situaci pro řešení právní otázky obyvatel.

Česká právní úprava svou stručností a obecností ponechává široký prostor působnosti pro vnitrodružstevní normotvorbu, avšak přesto jsou v některých případech shledávány mezery v úpravě, tam, kde by ji bylo objektivně potřeba.

Polský DrPZ se svými 218 články spolu s BytDrZ naopak mezery v úpravě spíše nepřipouští, naproti tomu může být namítána jeho přílišná regulovanost tam, kde by bylo příznačnější ponechat úpravu samostatným družstvům, navíc již výše vypočtené jednotlivé formy právního užívání družstevního vlastnictví mohou pro praxi znamenat zbytečné komplikace.

Základní problematické okruhy bytového družstevnictví v obou státech byly tedy představeny, i když jen ve svých základních obrysech bez hlubšího zkoumání jednotlivých institutů. Dle mého názoru pro české družstevní právo vyplývají problémy zejména z kusé a nekoncepční úpravy. De lege ferenda lze tedy doufat, že si český zákonodárce vezme příklad z koncepčního řešení v polské úpravě. Přestože nejde o bezproblémové řešení, právní praxe obecně hodnotí současnou úpravu pozitivně, protože přese všechny své nedostatky směřuje správným směrem k uzdravení polského bytového družstevnictví.

Seznam použité literatury

Komentáře:

1. Štenglová, Plíva, Tomsa: Obchodní zákoník, komentář, C. H. Beck, 11. vydání, 2006
2. I. Pelikánová: Komentář k obchodnímu zákoníku, II. díl, Linde Praha a.s., 1995
3. Jehlička, Švestka a kol.: Komentář k občanskému zákoníku, C. H. Beck. 10. vydání, 2006
4. Fiala, Novotný, Oehm, Horák: Komentář k zákonu o vlastnictví bytů, C. H. Beck, 3. vydání, 2005
5. K. Pietrzykowski: Spółdzielnie mieszkaniowe – komentarz, C. H. Beck, Warszawa 2001
6. R. Dziczek: Spółdzielnie mieszkaniowe – komentarz (wzory pozwów i wniosków sądowych), Wydawnictwo prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2002
7. E. Bończak-Kucharczyk: Spoldzielnie mieszkaniowe: komentarz, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2008

Publikace a články:

1. T. Dvořák: Družstevní právo, 3. vydání, C. H. Beck 2006
2. Římalová, Holejšovský: Družstva, 2. vydání, C. H. Beck 1999
3. Fr. Helešic: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás, Ediční středisko PF UK Praha, 1997
4. Fiala, Korecká, Kurka: Vlastnictví a nájem bytu, 2. vydání, Linde Praha a.s. 2005
5. Pražák: Společenství vlastníků jednotek, 2. vydání, Linde Praha a.s. 2006
6. Fr. Helešic: Družstevní právo v kostce, Eurolex Bohemia, Praha 2006
7. P. Liška: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, 3. vydání, C. H. Beck 2005
8. Helešic, Suchánková: Malá bytová družstva, 1. vydání, Prospektrum, Praha 2002
9. J. Oehm: Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev, AUC Iuridica, č. 2 / 1998

10. J. Suchánek: Družstva a obchodní zákoník, Právník, č. 8 / 1992
11. V. Beránek: Poznámka ke členství v bytovém družstvu, Ad Notam, č. 4 / 2005
12. T. Dvořák: Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev, Soudní rozhledy, č. 1 / 2003
13. P. Holý: Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev, Soudní rozhledy, č. 12 / 2003
14. J. Suchánek: Společenství vlastníků jednotek, Prospektum 2001
15. T. Dvořák: Stanovy družstva, Ad Notam, č. 5 / 2002
16. T. Dvořák: Třetí zastavení nad judikaturou v oblasti (nejen) družstev, Soudní rozhledy č. 2 / 2005
17. T. Dvořák: Tři poznámky ke třem článkům, Ad Notam, č. 5 / 2005
18. Fr. Helešic: Evropské družstvo, Družstevní asociace ČR, Praha 2004
19. Fr. Helešic: Obecné otázky evropského a českého družstevního práva, Družstevní asociace ČR, Praha 2005
20. T. Dvořák: Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní, in „Pocta Miloši Tomsovi k 80. narozeninám“, Aleš Čeněk, Plzeň 2006
21. T. Dvořák: Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí, Právní fórum, č. 1 / 2004
22. T. Dvořák: Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda, Právní rozhledy, č. 18 / 2007
23. T. Dvořák: K některým otázkám právní úpravy bytových družstev, Bulletin advokacie, č. 1 / 2002 a č. 2 / 2002
24. R. Daniec: Jak uzyskać mieszkanie spółdzielcze: informátor, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1975
25. M. Bryx: Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach, Oficyna Wydaw. SGH, Warszawa 1999
26. M. Bryx: Finansowanie inwestycji mieszkaniowych, Poltext, Warszawa 2001
27. K. Krzekotowska: Spółdzielcze prawo mieszkaniowe w orzecznictwie sadu najwyższego, Centralny Ośrodek Informacji Budownictwa, 1993
28. K. Krzekotowska: Nowe spółdzielcze prawo mieszkaniowe: przepisy, orzecznictwo, objasnienia, Centralny Ośrodek Informacji Budownictwa, 1995
29. K. Krzekotowska: Mieszkanie spółdzielcze a prawa małżonków i członków rodziny, Wydawnictwo spółdzielcze, 1988
30. A. Jedliński: Prawo do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, „Arche“, 2005

31. Mędrzecka, Jedliński: Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, „Arche“, 2003
32. R. Dziczek: Prawo mieszkaniowe, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, 2008
33. R. Dziczek: Spółdzielnia mieszkaniowa: partner w budowie, administrator, deweloper: poradnik, Wydaw. ZPP, 2000
34. Małgorzata Bednarek: Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Waters Kulver Polska Sp. z o.o., Warszawa 2007
35. L. Myczkowski: Spółdzielnie mieszkaniowe: nowe regulacje ustawowe, majątek spółdzielców, wzor statutu, regulaminy, 6. wydanie, Wydaw. C. H. Beck, 2004
36. L. Myczkowski: Prawa i obowiązki członków spółdzielni mieszkaniowych: wraz z tekstami ustaw, wydaw. C. H. Beck, 1995
37. K. Krzekotowska: Prawo lokalowe w orzecznictwie sadu najwyzszego, Centralny Osrodek Informaci Budownictwa, 1994
38. P. Zakrzewski: Z zagadnień konstrukcji prawnej spółdzielni, Rejent, č. 9 / 2004
39. K. Pietrzykowski: Zmiany w prawie spółdzielczym, Monitor Prawny, č. 21 / 2005
40. P. Zakrzewski: Majątek wspólnoty, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003
41. E. Bończak-Kucharczyk: Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów, Twigger, Warszawa 2002
42. K. Pierzykowski: Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Monitor Prawny, č. 12 / 2003
43. M. Wrzołek-Romańczuk: Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Palestra 2003
44. M. Nazar: Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Rejent, č. 6 / 2001
45. A. Jedliński: Spółdzielne własnościowe prawo do lokalu według nowej regulacji prawnej, PS, č. 1 / 2004
46. A. Jedliński: Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczoen prawo rzeczowe (zagadnienia kondtrukcji prawnej), PiP 1998
47. I. Nakielska: Prawo do własności w świetle Europejskiej Konwencji Praw Człowieka, Gdańsk 2002
48. Lesław Myczkowski: Spółdzielnie mieszkaniowe (Nowe regulacje ustawowe, majątek spółdzielców, wzór statutu, regulaminy), C. H. Beck, Warszawa 2002

Internetové odkazy:

1. www.spoldzielniemieszkaniowe.pl
2. <http://prawo.interia.pl/nieruchomosci/spoldzielnie>
3. <http://www.scmbd.cz/>
4. <http://www.bytovadruzstva.com/>
5. <http://stavebnictvi.bydleni.cz/kategorie/Bytova-druzstva>
6. Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292 (<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>)

Summary

THE COLLATION A REGULATION OF FUNDAMENTAL INSTITUTES OF HOUSING COOPERATIVES IN POLAND AND THE CZECH REPUBLIC

This work aims to capture qualities and shortcomings of the legislation in one of the important sectors of housing, the cooperative sector, in the context of a comparison of the two national legislations - in the Czech Republic and Poland. In both compared legislations, cooperative has its special character and long-standing tradition, which was introduced immediately in the introductory sections. The cooperative sector is the merit of this work. The issue of housing is always up to date, moreover, in practice we many time encounter with the uncertainties associated with the housing issue. Cooperative law in the area of housing is interesting in particular, with regard to incompleteness, and, in some cases, to insufficiency of Czech legislation, distinguish it from, more or less, consistent realization of housing cooperatives in Poland.

Although both legislations have similar sources and traditions, and their characteristic developments, in the field of the law the willingness of legislators to adapt an important part of ensuring significantly differs from the housing requirements of the population. In the Czech legal system is a cooperative law captured only in a few provisions of the general Commercial Code, Cooperatives in the area of housing, which play an important role in addressing housing issues every man, standing, with minor exceptions, completely outside attention to the legislature. In contrast, the Polish legislation appears to be quite generous doubt. General cooperative law has since 1982 its own legal standard, which was after the fall of socialist regime substantially amended. In addition, housing cooperatives has been captured in a separate law since 2001, which is at the heart of regulation, in particular, the use of legal forms of cooperative apartments and non-residential premises. However, housing cooperatives in both compared jurisdictions, differs not only in quality and regulatory framework, we find differences in the various procedural matters housing cooperatives or individual use legal forms of cooperative ownership.

Seznam klíčových slov

české bytové družstvo – Czech housing cooperative

polské bytové družstvo – Polish housing cooperative

srovnávací práce - collation