

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Konzultant: JUDr. Jaroslav Oehm

Zpracovatel: Mgr. Jiří Váňa

V Praze 20.5.2012

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně, že všechny využití prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze 20.5.2012

Mgr. Jiří Váňa

## **Poděkování**

Děkuji panu JUDr. Jaroslavu Oehmovi, vedoucímu mé rigorózní práce, za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování. Zároveň děkuji za poskytnuté rady a praktické zkušenosti panu JUDr. Jiřímu Zatočilovi, řediteli legislativně-právního oddělení Svazu českých a moravských bytových družstev.

V Praze 20.5.2012

Mgr. Jiří Váňa

## **Obsah:**

<b>Obsah .....</b>	<b>I</b>
<b>Úvod .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Počátky družstevnictví .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Vývoj právní úpravy stanov družstev, včetně právní úpravy stanov družstev bytových.....</b>	<b>5</b>
2.1 Právní úprava stanov družstva v českých zemích za Rakouska- Uherska	5
2.2 Právní úprava stanov družstva v letech 1918- 1939 .....	7
2.3 Právní úprava stanov družstva v letech 1939- 1945 .....	8
2.4 Právní úprava stanov družstva v letech 1945- 1989 .....	9
2.5 Právní úprava stanov družstev po roce 1989 .....	15
<b>3 Družstvo a družstevnictví.....</b>	<b>20</b>
3.1 Základní principy družstevnictví .....	20
3.2 Další principy družstevnictví .....	21
3.3 Aplikace principů v bytových družstvech .....	22
3.4 Pojem družstvo a jeho obsah .....	23
3.4.1 Podnikatelská družstva .....	24
3.4.2 Nepodnikatelská družstva .....	25
3.4.3 Smíšená družstva .....	25
3.5 Druhy družstev.....	25
3.5.1 Evropská družstevní společnost.....	26
3.6 Družstevní organizace.....	28
3.7 Právní úprava družstev.....	29
3.8 Družstevnictví za hranicemi České republiky .....	30
3.8.1 Organizace spojených národů.....	30
3.8.2 Evropská unie .....	31
3.8.3 Mezinárodní družstevní svaz (MDS).....	31
<b>4 Právní úprava stanov družstva v obchodním zákoníku.....</b>	<b>33</b>
4.1 Právní povaha a pojem stanov .....	33
4.2 Předpoklady platnosti stanov .....	35
4.3 Neplatnost stanov nebo jejich části.....	37
4.4 Přijímání stanov a jejich změny.....	39

4.5	Veřejnost a nahlížení do stanov .....	41
4.6	Náležitosti stanov a jejich obsah.....	42
4.6.1	Obligatoční náležitosti.....	42
4.6.1.1	Obchodní firma .....	43
4.6.1.2	Sídlo družstva .....	43
4.6.1.3	Předmět podnikání (činnosti).....	43
4.6.1.4	Vznik členství a jeho zánik.....	44
4.6.1.5	Práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům .....	55
4.6.1.6	Výše základního členského vkladu, popřípadě i výše vstupního vkladu a způsob jejich splácení .....	56
4.6.1.7	Vypořádání členského podílu .....	58
4.6.1.8	Orgány družstva a počet jejich členů, délka funkčního období a způsob jejich ustanovování, působnost, způsob svolávání a jejich jednání .....	59
4.6.1.9	Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty .....	65
4.6.1.10	Tvorba a použití nedělitelného fondu .....	65
4.6.1.11	Další povinné náležitosti stanov .....	66
4.6.2	Fakultativní náležitosti.....	66
<b>5</b>	<b>Specifické otázky stanov bytového družstva .....</b>	<b>70</b>
5.1	Bytové družstvo, družstevní byt .....	71
5.1.1	Bytové družstvo .....	71
5.1.1.1	Lidová bytová družstva.....	72
5.1.1.2	Stavební bytová družstva .....	72
5.1.1.3	Družstva nájemníků (privatizovaná bytová družstva) .....	73
5.1.1.4	Investorská bytová družstva (bytová družstva, řídicí se zákonem o podpoře výstavby družstevních bytů) .....	74
5.1.1.5	Bytová družstva vzniklá vyčleněním.....	74
5.1.2	Družstevní byt.....	75
5.2	Stanovy bytového družstva.....	76
5.2.1	Nájem družstevního bytu .....	76
5.2.2	Práva a povinnosti člena bytového družstva týkající se nájmu družstevního bytu.....	77
5.2.3	Sloučení a rozdělení bytu.....	78

5.2.4	Pořadníky .....	78
5.2.5	Členství v bytovém družstvu .....	79
5.2.6	Společný nájem družstevního bytu manžely, registrované partnerství... 84	
5.2.7	Přechod nájmu družstevního bytu.....	89
5.2.8	Orgány bytového družstva .....	98
5.2.9	Právo na převod bytu do vlastnictví .....	98
<b>6</b>	<b>Právní úprava stanov družstva v zákoně o obchodních korporacích.....</b>	<b>102</b>
6.1	Stanovy družstva.....	102
6.1.1	Sídlo družstva .....	103
6.1.2	Zánik členství v družstvu.....	104
6.1.3	Vypořádání družstevního podílu při zániku členství .....	104
6.1.4	Tvorba a použití nedělitelného fondu .....	105
6.1.5	Způsob použití zisku družstva .....	105
6.1.6	Způsob úhrady případné ztráty .....	106
6.1.7	Rozhodování per rollam.....	107
6.2	Specifické otázky stanov bytového družstva .....	108
	<b>Závěr .....</b>	<b>113</b>
	<b>Příloha.....</b>	<b>115</b>
	<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>118</b>
	Literatura.....	118
	Časopisecká literatura .....	119
	Internetové zdroje .....	121
	Judikatura.....	122
	Stanovy .....	124
	<b>By-laws of a housing cooperative / Stanovy bytového družstva .....</b>	<b>125</b>
	Abstract.....	125
	By-laws of a housing cooperative.....	125
	<b>Key words .....</b>	<b>127</b>

## Úvod

Družstva, která svými kořeny sahají již do poloviny 19. století, mají dalekosáhlou historickou tradici. Vzhledem k jejich počtu nejen ve světě, ale i v České republice<sup>1</sup>, významně ovlivňují nejen ekonomiku jednotlivých zemí, ale i světové hospodářství. Jejich počáteční důležitost v boji proti mnohým problémům v oblasti hospodářské a sociální, které přinesla průmyslová revoluce, byla jistě nezanedbatelná. Fyzické a později i právnické osoby se dobrovolně sdružily ve zvláštní společensko ekonomickou formu, která byla a je založena mimo jiné na principech svépomoci, spolupráce a sociální solidarity. Později se jednotlivá družstva kategorizovala do jednotlivých druhů, typů a ty se poté specializovaly na určité úseky společenských potřeb. Vznikla tak například družstva bytová, spotřební, výrobní a v neposlední řadě i zemědělská. Členové družstva mají možnost se podílet na spoluvytváření různých hodnot, na spolurozhodování o zásadní činnosti, ale i na zisku a na zvyšování osobního podílu v družstvu.

V československé a české historii byla družstva často terčem kritiky a poplatnosti aktuálního politického režimu. Zdárný vývoj družstevnictví za první republiky přerušila druhá světová válka. Po jejím skončení v období socialismu se stala přežitkem kapitalistického nástroje, který bylo třeba transformovat tak, aby družstva přispívala k dosažení cílů socialismu a komunismu. Po roce 1989 byla zase chápána jako přežitek socialismu. Nezbývá než doufat, že někdy až smutná historie družstev již skončila a družstva budou i nadále zaujímat svůj odpovídající podíl na obchodním trhu, ve společnosti a bude na ně hleděno bez jakýchkoli předsudků.

Lze říci, že jednou ze základních lidských potřeb je nepochybně požadavek bydlení. Jedním ze způsobů, jak zabezpečit tuto potřebu, je i problematika bytového družstevnictví. Hodnoty a preference každého člověka se značně liší, proto ne každému vyhovuje bydlení (a může si dovolit) plně vlastní, které mnohdy vyžaduje nemalé finanční prostředky, nebo naopak čistě nájemní vztah, který není pro každého vhodný z důvodu značné míry nejistoty, případně závislosti. Bydlení v družstevním bytě je

---

<sup>1</sup> Podrobněji v Příloze, především Grafy 1 až 3

určitým mezistupněm mezi bydlením vlastnickým a klasickým nájemním. Jak dále uvedu, jedná se o případ, kdy nájemce je členem bytového družstva. Nelze říci, že je to naprosto ideální způsob pro každého, má jistě své problémy závisující např. na stavu domu, bytu, složení členské základny každého družstva, zkrátka na různých individuálních podmínkách. Svou roli jistě hraje i politická a ekonomická situace toho kterého státu.

Hlavním cílem rigorózní práce je zhodnocení toho, jak je v právní úpravě a aplikační praxi zohledněna problematika stanov družstva nejen obecně, ale především specifická úprava družstev bytových a následně úvaha o právní úpravě v novém zákoně o obchodních korporacích<sup>2</sup>.

V rigorózní práci se tedy zaměřím nejen na specifické otázky stanov bytového družstva, které považuji za základní vnitrodružstevní dokument bytového družstva, a jejich aktuální problémy v praxi, ale uvedu i problematiku stanov družstva obecně, neboť obecná právní úprava stanov, o které bude dále pojednáno, se v základu použije pro každé družstvo, bez ohledu na to, o jaký druh družstva se jedná. Stanovy upravují nejen vztahy uvnitř každého družstva, ale jak dále uvedu i vztahy navenek. Naopak cílem této práce není zmapovat stanovy družstevních záložen, neboť tato problematika je velice specifická a tématicky do této rigorózní práce nespadá. Z obdobného důvodu nebude v této práci podrobně rozebrána problematika stanov evropského družstva.

V první kapitole se budu zabývat bezprostředním počátkem družstevnictví, neboť bez tohoto úvodu si lze dle mého názoru jen těžko představit smysl jejich vzniku.

V druhé kapitole rozeberu vývoj právní úpravy stanov družstva včetně stanov bytového družstva v kontextu historického vývoje a dále obecně nastíním historický vývoj bytového družstevnictví.

---

<sup>2</sup> Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, dále jen zákon o obchodních korporacích, nebo ZoObchK



Ve třetí kapitole bude pojednáno o družstevnictví o a družstvech obecně, uvedu jednotlivé principy družstevnictví, možnosti sdružování nejen v České republice, ale i za jejími hranicemi a pojednám o právní úpravě současného družstevnictví u nás.

Ve čtvrté kapitole bude již uvedena samotná problematika stanov družstev. Budou rozebrány jednak jejich povinné náležitosti, ale uvedu i jejich nepovinná ustanovení, která se uplatní pouze za splnění určitých podmínek. V této kapitole bude mimo jiné pojednáno i o pojmu stanov jako takových, jejich přijímání a jejich platnosti i neplatnosti.

V páté kapitole pojednám o specifických otázkách stanov bytového družstva, uvedu především problematiku vztahu členství a nájmu v bytovém družstvu, ale budu se zabývat i jednotlivými problémy v této oblasti. Názorně ukáži na aktuálnost problémů bytového družstevnictví, stejně tak na provázanost obecné právní úpravy družstva a jeho stanov se specifickou úpravou stanov družstev bytových.

V šesté kapitole bude pojednáno o nové právní úpravě stanov družstva, která bude dle schváleného znění účinná od 1. 1. 2014. Tato bude opět rozdělena na obecnou úpravu stanov družstva a dále na specifické otázky družstva bytového.

Základem rigorózní práce je zhodnocení právní úpravy a aktuálních problémů, kterému se s ohledem na charakter práce nelze vyhnout, avšak pokusil jsem se přistoupit i k aplikaci metod komparativních, logických, deduktivních i systematických. Problémy jsem se snažil analyzovat a zaujmout k nim vlastní stanovisko.

# 1 Počátky družstevnictví

Počátky družstevnictví sahají do poloviny 19. století, kdy v západní Evropě, Severní Americe a v Japonsku začala působit jako malé organizace.

Za „prototyp“ moderní družstevní společnosti a zakladatele družstevního hnutí je pokládán spolek 28 řemeslníků pracujících v textilních továrnách ve městě Rochdale nedaleko anglického Manchesteru, kteří v roce 1844 založili první družstevní obchod „Rochdale Equitable Pioneers Society“. Cílem bylo umožnění přístupu k základním komoditám za rozumné ceny prostřednictvím spojení zdrojů a spolupráce. Rozhodli se zacházet se zákazníky otevřeně, čestně a s respektem, aby se mohli podílet na zisku a měli demokratické právo řídit obchod, neboť každý zákazník obchodu se stal členem.<sup>3</sup>

První družstevní bydlení poskytovala již v roce 1861 "Rochdale Pioneer Land and Building Company". V roce 1867 "Rochdale Equitable Pioneers Society" stavěla a poskytovala bydlení; koncem 19. století již pronajímala 300 domů. V 80. a 90. letech 19. století vznikala bytová družstva také v Rakousku a Německu. Pomocí nich se Bismarckova vláda snažila předejít revoluci tím, že zlepší životní podmínky dělníků. Bytová i ostatní družstva byla poté zrušena ve 30. letech 20. století. K jejich zrušení, úpadku, jak se v historii družstevnictví stalo mnohokrát, pomohl vládní režim, v tomto případě nacistický. Myšlenka bytových družstev se přesunula z Německa do Skandinávie, kde je i v současné době bydlení v družstevních bytech velmi rozšířené. Rozmach bytových družstev v Americe souvisí s pronásledováním Židů v Evropě na počátku 20. století; zde je právě imigranti zakládali od roku 1927. Ze Skandinávie a USA se bytové družstevnictví přeneslo dále do Kanady a bytová družstva se postupně stala skutečným mezinárodním fenoménem.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Podrobněji např. na: Co-operative History. The Rochdale Pioneers, <http://www.ica.coop/coop/history.html>

<sup>4</sup> Podrobněji na: [http://www.cds.coop/coop\\_movement/new-to-co-ops/the-origin-of-housing-co-ops](http://www.cds.coop/coop_movement/new-to-co-ops/the-origin-of-housing-co-ops)

## **2 Vývoj právní úpravy stanov družstev, včetně právní úpravy stanov družstev bytových**

### **2.1 Právní úprava stanov družstva v českých zemích za Rakouska-Uherska**

Základem právní úpravy družstevnictví v českých zemích byl zákon č. 70/1873 ř.z., o společenstvech pro napomáhání živnosti a hospodářství.<sup>5</sup> Tento zákon byl doplněn zákonem č. 133/1903 ř.z., o revisi výdělkových a hospodářských společenstev a jiných spolků.

Zákon tehdy používal pojem „společenstvo“, které bylo definováno jako spolek, který má neurčitý počet členů a jeho účel bylo napomáhati živnosti nebo hospodářství svých členů společným provozováním závodu nebo poskytováním úvěru (ke společenstvům pro napomáhání živnosti a hospodářství). Družstvo, jak jej zná současná platná právní úprava, bylo tedy tehdy označováno jako „společenstvo“ a označení „družstvo“ se vžilo až postupným vývojem. Pro zřízení družstva bylo potřeba, aby takové společenstvo přijalo mimo jiné písemnou smlouvu společenskou (statut).

Ve stejném smyslu zákon nemluví o stanovách družstva, jak jej známe v dnešní době, ale označuje tento dokument jako „smlouvu společenstevní“.

Náležitosti této smlouvy tehdy byly:

- firma společenstva a místo, kde má společenstvo sídlo své;
- věc, k níž závod se vztahuje;
- má-li společenstvo trvati jen po jistý čas, uvedeno buď, na jakou dobu se zřizuje;
- uvedeno buď ve smlouvě společenské, pod kterými výminkami mohou členové ve společenstvo vcházeti a kdy přestanou býti členy (vystoupením, smrtí neb vyloučením), ač jestli o tom něco zvlášť ustanoveno;

---

<sup>5</sup> Z německého znění zákona lze také tento zákon přeložit jako „Zákon o výdělkových a hospodářských společenstvech“, jak uvádí Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C.H.Beck, 2006, 4 s.

- kolik podílů v závodě má každý člen společenstva a jak se tyto podíly tvoří;
- dle kterých pravidel se má bilance zdělavati a zisk počítati, jak se má bilance zkoušeti a jak se má zisk a ztráta mezi členy rozdělit;
- jak se má představenstvo voliti a z kolika údů se má skládati, jak se mají údové představenstva legitimovati, též jejich náměstkové a úředníci společenstva;
- jak se mají členové společenstva svolávat;
- pokud mají členové společenstva právo hlasovati a jak mají tohoto práva užívati;
- kterých věcech se nemůže usnešení činiti prostou většinou hlasů členů k učiněnému svolání sešlých, nébrž má se činiti hojnější většinou aneb jiným způsobem;
- jakým způsobem společenstvo návěští a usnešení svá vyhlašuje;
- uvedeno buď ve smlouvě společenské, zdali členové ze závazků společenstva právi jsou neobmezeně nebo obmezeně, a jsou-li právi obmezeně a jde-li závazek dále než v zákoně vyměřeno, uvedeno v ní buď, až ku které sumě se závazek vztahuje;
- pojmenování buďte ve smlouvě členové prvního představenstva aneb ty osoby, které mají žádati za zapsání společenstva do rejstříka.<sup>6</sup>

Dále bylo stanoveno, že každá změna společenské smlouvy měla být učiněna písemně a že tato změna měla být oznámena obchodnímu soudu. Stejně tak práva a povinnosti členů společenstva mezi sebou se vycházely primárně z této smlouvy. Odchýlení od zákona bylo možné jen tam, kde to zákon výslovně připouštěl. Do společenské smlouvy mohl každý volně nahlédnout. Stejně to platilo i ohledně učiněných změn smlouvy. Ve společenské smlouvě mohly být také upraveny záležitosti spojené s likvidací společenstva. Na území České republiky platil uvedený zákon pro nezemědělská družstva až do roku 1954.

Z oblasti bytového družstevnictví byl významný zákon o zřízení fondu pro péči bytovou<sup>7</sup>. Fond sloužil pro úvěrovou výpomoc nejen okresům, obcím, veřejným korporacím a ústavům, ale i obecně prospěšným sdružením, jako stavebním

---

<sup>6</sup> § 5 zákona č. 70/1873 ř.z.

<sup>7</sup> Zákon č. 242/1910 ř.z., o zřízení fondu pro péči bytovou

společenstvům, stavebním společnostem, stavebním spolkům, nadacím k tomu, aby stavěly malé byty a nabývaly pozemků k tomu ustanovených. Tyto pak mohly nabývat domů s malými byty nebo domů, které měly být upraveny nebo přestavěny na malé byty. Fond za tímto účelem poskytoval záruky za půjčky a jejich úročení a dále samotné půjčky poskytoval.

Stanovy jednotlivých bytových družstev měly dle tohoto zákona mimo jiné obsahovat podrobná ustanovení o přejímání záruky fondem, o úrokové míře zaručených půjček a také o poskytování půjček. Dále měly upravovat dohled nad prováděním staveb a nad hospodařením vypůjčovatelů. Stanovy mohly také upravovat poskytování záručitelných záloh za hypotéky a jejich bezodkladné vrácení z půjčky.

## **2.2 Právní úprava stanov družstva v letech 1918- 1939**

Československá republika po svém vzniku recipovala veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zákonem o zřízení samostatného státu československého<sup>8</sup>. Tím se tedy do československého právního řádu dostala i celá výše uvedená právní úprava.

V průběhu let byly přijímány další zákony týkající se družstevnictví. Jednalo se o zákon o úpravě a poměru družstev na Slovensku<sup>9</sup>, zákon, kterým se zřizuje Všeobecný fond peněžních ústavů v republice Československé<sup>10</sup>, dále zákon o přeměně společnosti s ručením obmezeným v družstva<sup>11</sup> a konečně také zákon o úpravě poměru družstev Podkarpatské Rusi.<sup>12</sup> Tyto zákony ovšem nijak nerušily ani nenahrazovaly původní recipovanou právní úpravu týkající se družstevnictví. Jejich smyslem „bylo nadále podpořit a upevnit rozvoj družstev, posílit jejich důvěryhodnost v očích veřejnosti i jejich občanů.“<sup>13</sup>

---

<sup>8</sup> Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého

<sup>9</sup> Zákon č. 210/1919 Sb., o úpravě a poměru družstev na Slovensku

<sup>10</sup> Zákon č. 238/1924 Sb., kterým se zřizuje Všeobecný fond peněžních ústavů v republice Československé

<sup>11</sup> Zákon č. 279/1924 Sb., o přeměně společnosti s ručením obmezeným v družstva

<sup>12</sup> Zákon č. 130/1926 Sb., o úpravě poměru družstev Podkarpatské Rusi

<sup>13</sup> Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C.H.Beck, 2006, 4 s.

Co se bytového družstva týká, právní úprava byla doplněna následujícími právními předpisy. Jednalo se o zákon o státním bytovém fondu<sup>14</sup>. Tento fond spravovalo ministerstvo sociální péče v dohodě s ministerstvem financí a týkal se obecně prospěšných stavebních a bytových družstev. Státní bytový fond přejímal práva a povinnosti Státního bytového fondu pro péči o malé byty<sup>15</sup>, pokud se tyto práva a povinnosti týkaly nemovitostí ve státu československém.

Dále bylo vydáno vládní nařízení o bytovém hospodářství obcí a obecně prospěšných stavebních sdruženích.<sup>16</sup> Toto nařízení upravovalo, jak už název napovídá, hospodaření s byty, zvýšení a snížení nájemného za účelem vyrovnání rozdílů ve výši nájemného v různých družstevních domech, případně zvýšení nájmu z důvodu malé výnosnosti.

### ***2.3 Právní úprava stanov družstva v letech 1939- 1945***

Právní úprava stanov družstva se zásadním způsobem neměnila ani během druhé světové války. To ovšem neplatí pro vývoj družstevnictví jako celku. Je možné říci, že dosavadní úspěšný vývoj družstevnictví byl neblaze přerušen léty okupace nacistickými vojsky. V okleštěném území Protektorátu Čechy a Morava byla družstva násilně sjednocována z důvodu efektivnější kontroly okupanty. Nejvýraznější zásah zřejmě představovalo vládní nařízení č. 242/1942, kterým byly vytvořeny čtyři odborné svazy družstev a tři peněžní ústředí. Jednalo se o Ústřední svaz zemědělských družstev pro Čechy a Moravu (rozčleňoval se dále na Svaz zemědělských družstev v Čechách, Svaz zemědělských družstev v zemi Moravskoslezské), Svaz spotřebních družstev pro Čechy a Moravu, Svaz bytových podniků pro Čechy a Moravu a Všeobecný družstevní svaz pro Čechy a Moravu.

---

<sup>14</sup> Zákon č. 98/1919 Sb., o státním bytovém fondu

<sup>15</sup> Zákon č. 242/1910 ř.z., o které bylo pojednáno výše

<sup>16</sup> Vládní nařízení č. 160/1934 Sb., o bytovém hospodářství obcí a obecně prospěšných stavebních sdruženích

## **2.4 Právní úprava stanov družstva v letech 1945- 1989**

Bezprostředně po druhé světové válce se objevovaly snahy po navázání na tradici předválečného družstevnictví. Tyto snahy ovšem zabrzдила změna mocenských poměrů po roce 1948. „Základním důvodem nespokojenosti nového režimu s družstvy se stala především skutečnost, že družstva byla vždy subjekty soukromoprávními.“<sup>17</sup> Družstevnictví se ovšem neustále vyvíjelo, a to i přesto, že bylo podřízené kontrole státní moci a stalo se státní politikou.

Tato skutečnost se projevila i v legislativě. Již v roce 1948 byl přijat zákon o Ústřední radě družstev.<sup>18</sup> Podle tohoto zákona se všechna družstva povinně sdružovala v tzv. Ústřední radě družstev, na Slovensku poté v Slovenské radě družstev. Tento zákon neměl z hlediska právního obsahu stanov družstva výraznější vliv. Zákon na stanovy jednotlivých družstev pouze odkazoval. Například v § 5 bylo stanoveno, že družstva jsou povinna plnit řádně povinnosti, které jim budou uloženy stanovami nebo usneseními Ústřední rady družstev.

Krátce poté byl přijat zákon o jednotných zemědělských družstvech<sup>19</sup>. Tento zákon pro zemědělská družstva rušil platnost zákona č. 70/1873 ř.z. Z hlediska právní úpravy stanov jednotného zemědělského družstva bylo stanoveno, že vzorové stanovy každého jednotného zemědělského družstva vydá Ústřední rada družstev se schválením ministra zemědělství a že obsahují podrobnější předpisy o působnosti jednotného zemědělského družstva, zejména o složení a působnosti jeho orgánů, o nabývání a pozbývání členství, jakož i o způsobu jeho hospodaření.

Také bytové družstevnictví prošlo po roce 1948 zásadními změnami. Vznikaly a rozvíjely se jen povolené typy družstev a jak je uvedeno výše, od úpravy ostatních družstev došlo k oddělení zákonné úpravy družstev zemědělských.

---

<sup>17</sup> Dvořák T., Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C.H.Beck, 2006, 5 s.

<sup>18</sup> Zákon č. 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev

<sup>19</sup> Zákon č. 69/1949, o jednotných zemědělských družstvech

Dosavadní společenstva pro zřizování bytů, stejně tak různá bytová sdružení, byla na základě zákona o organizaci bytového majetku a Fondu bytového hospodářství<sup>20</sup> v rámci okresů sloučena do větších celků. Bytová družstva mohla také stavět byty dle zákona o bytové výstavbě, udržování a správě bytového majetku a jejich financování<sup>21</sup>, nicméně o bytovou otázku se měl postarat stát. Bytová družstva tedy zastavila výstavbu a omezila se na správu stávajícího bytového fondu. Podporu sloužící k úhradě provozních nákladů spojených s bytovým hospodářstvím upravovalo nařízení vlády o podpoře na úhradu provozních nákladů bytových družstev.<sup>22</sup>

Další významný zákon, který se velmi dotýkal družstev, byl zákon o lidových družstvech a družstevních organizacích.<sup>23</sup> Tento zákon zrušil nejen doposud platná ustanovení zákona č. 70/1873 ř.z., ale také mimo jiné i zákon o Ústřední radě družstev.<sup>24</sup> Právní úprava stanov byla v tomto zákoně zakotvena již v § 3, kde bylo stanoveno, že stanovy, které schvaluje valná hromada družstva, upravují podrobnosti o právních poměrech družstev, zejména o právech a povinnostech členů, o orgánech družstev, jakož i o činnosti a hospodaření družstev. Dále byly stanoveny obligatorní náležitosti stanov. Mezi tyto náležely:

- název, sídlo a obvod působnosti družstva; z názvu musí být patrné, že jde o lidové družstvo;
- předmět činnosti;
- podmínky, za kterých se nabývá a pozbývá členství;
- práva a povinnosti členů;
- výši členských podílů a způsob, jak se tvoří;
- složení orgánů družstva, jejich působnost a způsob, jak jednájí;
- způsob, jak se svolávají členové družstva;
- způsob, jak se nakládá se ziskem a uhrazuje ztráta.

Tento zákon dále upravoval „družstevní svazy“, ve kterých se mohla jednotlivá družstva sdružovat, a také vyšší družstevní svazy (zejména ústřední svazy družstev). I

---

<sup>20</sup> Zákon č. 110/1950 Sb., o organizaci bytového majetku a Fondu bytového hospodářství

<sup>21</sup> Zákon č. 106/1953 Sb., o bytové výstavbě, udržování a správě bytového majetku a jejich financování

<sup>22</sup> Nařízení vlády č. 40/1954 Sb., o podpoře na úhradu provozních nákladů bytových družstev

<sup>23</sup> Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích

<sup>24</sup> Právní úprava Ústřední rady družstev byla nově upravena v zákoně č. 53/1954 Sb.



tyto družstevní svazy musely na tzv. „sjezdu svazu“ schválit své stanovy, které opět stanovily jejich právní poměry, práva a povinnosti jejich členů, orgány svazů, jakož i činnost a hospodaření svazů.

Další zákon v oblasti družstevnictví byl zákon o jednotných zemědělských družstvech.<sup>25</sup> Tento zákon nahrazoval dřívější zákon o jednotných zemědělských družstvech z roku 1949. Přijetím tohoto zákona se dovršila tzv. dualizace družstev na zemědělská a nezemědělská. Zákon také již „definitivně znemožnil jinou možnost organizování se rolníků než v JZD.“<sup>26</sup>

Problematika právní úpravy stanov jednotného zemědělského družstva je v tomto zákoně zpracována na rozdíl od zákona z roku 1949 mnohem podrobněji. Na návrhu vzorových stanov jednotných zemědělských družstev se usnášel celostátní sjezd jednotných zemědělských družstev. Samotné vzorové stanovy pak schvalovala vláda. Vzorové stanovy byly závazným podkladem pro vypracování vlastních stanov družstev. Stanovy jednotlivých družstev musely být vypracovány do 6ti měsíců od vzniku družstva a následně musely být předloženy ke schválení radě okresního národního výboru. Takto schválené stanovy se poté staly závaznými a byly registrovány výkonným orgánem okresního národního výboru. Podobný postup následoval i v případě schvalování doplňků nebo změn stanov. Stanovy družstva upravovaly spolu s prováděcími předpisy tohoto zákona rozsah činnosti družstva, jeho orgánů, které tvořily členská schůze, představenstvo, předseda a revizní komise (pokud to vzorové stanovy nebo zvláštní právní předpisy dovozovaly také jiné orgány družstva), působnost těchto orgánů, jejich složení, volbu a jejich jednání. Ve stanovách mohly být upraveny i záležitosti týkající se osob v pracovním zaměstnaneckém poměru k družstvu.

Tento zákon sice nedisponoval obligatorním výčtem obsahových náležitostí, které musely být ve stanovách upraveny v jednom paragrafu zákona, nicméně určoval, že stanovy jednotlivých družstev musejí být v souladu se vzorovými stanovami a následně byla daná problematika upravena vždy u jednotlivých institutů v celém

---

<sup>25</sup> Zákon č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech

<sup>26</sup> Dvořák T., Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C.H.Beck, 2006, 5 s.

zákonu.

Další zákon zabývající se družstevní problematikou byl zákon o družstevní bytové výstavbě.<sup>27</sup> V případě založení stavebního bytového družstva podle tohoto zákona nebylo možno použít zákon o lidových družstvech a družstevních organizacích. Tím byl zároveň vyřešen vztah mezi těmito zákony v oblasti nezemědělského družstevnictví. Podle zákona o družstevní bytové výstavbě začala vznikat stavební bytová družstva zaměstnanců a dále stavební bytová družstva občanů. Jako podklad pro zpracování vlastních stanov každého stavebního bytového družstva sloužily Vzorové stanovy stavebního bytového družstva zaměstnanců a stavebního bytového družstva občanů, vydané na základě § 8 tohoto zákona, schválené vládou a publikované v Úředním listu.<sup>28</sup> Nutno dodat, že i tyto vzorové stanovy byly pro družstva závazné. Stanovy jednotlivých družstev musely být s těmito vzorovými stanovami v souladu. Družstvo vzniklo přijetím stanov ustavující členskou schůzí, zvolením orgánů družstva a udělením souhlasu k jeho vzniku výkonným orgánem okresního národního výboru, v jehož obvodu mělo být sídlo družstva. Stanovy bytového družstva musely upravovat podrobnosti o ustavení družstva, podmínky, za kterých se nabývá a pozbývá členství v družstvu, práva a povinnosti členů, ustavení a působnost orgánů družstva a činnost a hospodaření družstva.

1. července 1964 nabyl účinnosti další zákon upravující nezemědělské družstevnictví. Byl jím Hospodářský zákoník.<sup>29</sup> Přijetí tohoto zákoníku znamenalo, že nezemědělské družstevnictví bylo nadále upraveno v hospodářském zákoníku, jakožto kodexu upravující materii obchodního práva. Jak jsem výše uvedl, tento zákoník neupravoval celou právní úpravu družstevnictví, protože právní poměry zemědělského družstevnictví upravoval speciální zákon, i když ve skutečnosti byla některá vybraná ustanovení hospodářského zákoníku obecně platná jak pro zemědělské, tak i nezemědělské družstevnictví. Zákoník rušil a nahrazoval celou řadu právních předpisů (mezi nimi byl zákon o lidových družstvech a družstevních organizacích a také zákon o družstevní bytové výstavbě).

---

<sup>27</sup> Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě

<sup>28</sup> Částka 40/1959 Ú.l., ze dne 26.5.1959

<sup>29</sup> Zákon č. 109/1964 Sb., Hospodářský zákoník

Problematika družstevnictví byla upravena v části třetí hospodářského zákoníku a dostala název „Hospodářská činnost družstevních organizací“. Za družstevní organizace zákon pokládal lidová družstva, jejich vyšší organizace (svazy družstev, Ústřední radu družstev) a družstevní podniky, případně také společné družstevní podniky. Družstevní podnik mohl zřídit svaz družstev, případně Ústřední rada družstev, a to jen k plnění svých hospodářských úkolů. Družstevní podnik nebyl založen na členském principu, ale na principu pracovněprávním. Hospodařil jen s majetkem, který mu byl svěřen, ale nebyl vlastníkem tohoto majetku. Jako lidová družstva zákon vypočítával jednotná zemědělská družstva, meliorační družstva, výrobní družstva, spotřební družstva, stavební bytová družstva a družstva vzájemné občanské pomoci.

Základem právní úpravy stanov družstva se stal § 90, kde byly vyjmenovány jejich obligatorní náležitosti. Mezi ty zákon řadil:

- název a sídlo družstevní organizace,
- předmět činnosti,
- vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů,
- složení orgánů, způsob jejich volby, jejich pravomoc a způsob jednání,
- zásady hospodaření (zejména jak se nakládá s majetkem, uhrazení případné ztráty),
- a bližší ustanovení o zrušování, slučování a rozdělování družstevní organizace.

Stanovy měly být podle hospodářského zákoníku podrobnějším předpisem, který upravoval právní poměry a činnost jednotlivého družstva, nebo svazu družstev. Výčet byl stanoven pouze rámcově, stanovy mohly upravovat i další činnosti družstevních organizací. V případě úpravy zásad hospodaření podle výčtu náležitostí stanov družstva výše je nutné poznamenat, že zde mohly být upraveny jen takové otázky, které nebyly upraveny ani v obecně závazných právních předpisech, ani v tzv. směrnících, které vydávaly vyšší družstevní organizace. Svazy družstev a Ústřední rada družstev mohly vydávat v souladu s právními předpisy a potřebami národního hospodářství v oboru své působnosti závazné směrnice, a to zejména v oblasti organizace, plánování, hospodaření s majetkem, financování a úvěrování.

Stanovy lidového družstva nebo vyšší družstevní organizace schvalovala a přijímala ustavující členská schůze družstva, sjezd, případně konference družstevního svazu. Vyšší družstevní organizace vydávaly i nadále vzorové stanovy, které byly závazným podkladem pro vypracování jednotlivých stanov konkrétního družstva. Také bylo stanoveno, že k platnosti usnesení členské schůze družstva, které mění dosavadní stanovy družstva, je potřeba souhlasu vyšší družstevní organizace.

Problematiku bydlení také ovlivnilo přijetí občanského zákoníku.<sup>30</sup> Změněna byla především problematika nájmu, a to zejména zavedením pojmu osobní užívání bytů, o kterém rozhodoval správní úřad. Teprve na základě rozhodnutí správního úřadu mohla být uzavřena smlouva o odevzdání a převzetí bytu. Předchozí nevydání správního rozhodnutí způsobovalo neplatnost smlouvy. Další změnou týkající se členství ve stavebních bytových družstvech se také stalo společné členství manželů.

Na občanský zákoník navazoval zákon o hospodaření s byty.<sup>31</sup> Tento zákon upravoval celou řadu záležitostí týkající se hospodaření s byty, jako vedení seznamu bytů, seznamu uchazečů, pořadníky, pochopitelně přidělování bytů a záležitosti s tím spojené, výměny bytů, jejich slučování a dělení, náhradní byty, ale i zrušení práva užívat byt.

Úprava stanov v hospodářském zákoníku vydržela až do roku 1988, kdy byly vydány dva nové zákony. Jednalo se o zákon o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví<sup>32</sup> a o zákon o zemědělském družstevnictví.<sup>33</sup>

Přijetí těchto zákonů znamenalo postupné osamostatňování družstev z hlediska kontrolních i řídicích funkcí, které v minulosti plnily nadřazené orgány nebo svazy družstev.

---

<sup>30</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

<sup>31</sup> Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty

<sup>32</sup> Zákon č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví

<sup>33</sup> Zákon č. 90/1988 Sb., o zemědělském družstevnictví

První z výše jmenovaných zákonů přinesl změnu v nyní již zrušené povinnosti projednávat vznik družstva se státními orgány a svazy družstev, zmírňoval deformace ve vlastnických vztazích a zvýrazňoval postavení členů družstva. Z hlediska stanov družstva byl základem § 11, který podrobně stanovoval základní náležitosti, které v stanovách musely být upraveny. Dále ovšem byla dána možnost ve stanovách upravit specifické podmínky toho kterého konkrétního družstva, když v jednotlivých částech zákona na stanovy odkazoval a dovoľoval je upravit i jinak, než bylo zákonem předpokládáno.

Druhý z výše jmenovaných zákonů se nesl v podobném duchu. Základem právní úpravy stanov byl § 12, který opět stanovoval povinné náležitosti každých stanov. I v tomto zákoně se v jeho různých částech objevují zmínky o stanovách s požadavky, co mají v daném případě stanovy družstva upravit, případně co si družstva mohou upravit samostatně. Po prostudování tohoto zákona ovšem musím konstatovat, že v mnohem menší míře než v zákoně o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví.

## ***2.5 Právní úprava stanov družstev po roce 1989***

Rok 1989 a s ním nastalá změna politických poměrů se postupem času začala promítat i v družstevnictví. Již rok poté byly přijaty další nové zákony. Byl to zákon o zemědělském družstevnictví<sup>34</sup>, který nahradil dřívější zákon č. 90/1988 Sb., a dále zákon o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví<sup>35</sup>, nahrazující zákon č. 94/1988 Sb.

Z hlediska nového zákona o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví lze říci, že tento zákon odstraňoval deformace, které se v minulých desetiletích v družstevnictví vyskytovaly. Jednalo se především o vlastnické vztahy, svobodu podnikání, svobodu sdružování. Došlo také ke zrušení ustanovení o administrativně vrchnostenském řízení prostřednictvím vyšších družstevních organizací.

---

<sup>34</sup> Zákon č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví

<sup>35</sup> Zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví

Zákon sice obsahoval ustanovení o možnosti sdružování do zájmových organizací (svazů), jednalo se ale o dobrovolné a plně svobodné sdružování.

Zákon označoval stanovy jako základní vnitrodružstevní předpis, který musí obsahovat:

- název družstva, ve kterém musí být výslovně uvedeno, že jde o družstvo,
- sídlo družstva,
- předmět činnosti družstva,
- ustanovení o vzniku a zániku členství, o právech a povinnostech členů, jakož i o postupu vůči členům, kteří neplní své členské povinnosti,
- ustanovení o výši či způsobu určení výše členského podílu, popřípadě základního členského vkladu nebo jiné majetkové účasti, druhy a způsoby jejich tvorby a užití, zhodnocení, popřípadě amortizace, způsob jejich upsání (vlození) a jejich vypořádání při zániku členství, popřípadě při jiných skutečnostech zakládajících nárok na vypořádání (např. převod členských práv),
- způsob a rozsah ručení člena za případnou ztrátu družstva,
- podrobnější ustanovení o orgánech družstva, jejich složení, délce funkčního období, způsobu jejich volby a rozhodování a ustanovení o tom, kdo organizuje a řídí běžnou činnost družstva a kdo plní úkoly vedoucího organizace podle pracovněprávních předpisů.

Stanovy nesměly být pochopitelně v rozporu s tímto zákonem ani s dalšími obecně závaznými právními předpisy. Nutno podotknout, že se skutečně zvýšil vliv členů nejen v rozhodování o stanovách, ale i v oblasti činnosti družstva nebo v rozhodování o majetku. Družstvo si mohlo nově zejména možnost zvolit jakýkoliv předmět činnosti. Po prostudování předchozího výčtu je vidět, že je šířeji koncipováno ustanovení týkající se majetkových vztahů. Stanovy zde mohly určit mimo výše členského podílu také způsob jeho výpočtu (např. u stavebních bytových družstev, kde se výše členského podílu odvíjela od nákladů na pořízení družstevního bytu). Byla zde možnost i další majetkové účasti členů. Zákon také dále umožňoval převod členských práv a povinností i v případě výměny bytu. Co se týkalo určení rozsahu a

způsobu ručení za případnou ztrátu družstva, platila základní zásada stanovující, že musí být shodné pro všechny členy. Rozsah ručení mohl být např. navázán na výši členského podílu tím způsobem, že se stanovila uhrazovací povinnost do výše tohoto podílu, jeho části, nebo násobku. Stanovy nadále zůstaly jednou ze základních podmínek ke vzniku družstva. Přijímala je ustavující členská schůze (členská schůze je také mohla měnit). K platnosti usnesení o přijetí stanov už nebylo potřeba žádné další schválení státním, nebo družstevním orgánem. Stalo se tedy plně vůlí členů družstva (členské schůze). Zcela odpadl dřívější institut vzorových stanov a povinnost souladu jednotlivých stanov družstev s ním. Zákon také dále přinesl družstvům možnost sdružování i se zahraničními osobami. Zápis družstva do podnikového rejstříku z důvodu vzniku družstva zůstal pochopitelně nadále zachován.

Druhý, výše zmíněný, zákon z roku 1990 o zemědělském družstevnictví měl velice podobnou strukturu jako zákon o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví jak z hlediska systematiky, tak i rozsahu. Obsahová stránka se pochopitelně lišila předmětem úpravy. Nicméně i zde lze najít mnohá shodná ustanovení. I právní úprava stanov družstva byla téměř totožná. U stanov zemědělského družstva byla jako obligatorní náležitost navíc stanovena péče o členy– důchodce a povinnosti zabezpečení podmínek pro společenské a pracovní uplatnění členů se změněnou pracovní schopností.

Další vývoj družstevnictví probíhal v duchu transformace a restituce majetkových vztahů v družstvech. Jednalo se především o zákon o zmírnění následků některých majetkových křivd<sup>36</sup>, dále zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku<sup>37</sup>. I zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech<sup>38</sup> stanovoval jednak způsob přeměny družstev na jiné podnikatelské formy, dále úpravu majetkových vztahů, což ostatně plyne již z názvu zákona. Stejný zákon mimo jiné také upravoval způsob přizpůsobení vnitřních právních poměrů družstev nově přijatému obchodnímu zákoníku.<sup>39</sup> Žádný z těchto zákonů

---

<sup>36</sup> Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd

<sup>37</sup> Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

<sup>38</sup> Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech

<sup>39</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník; dále také jen ObchZ

(vyjma obchodního zákoníku) neměl přímý vliv na právní úpravu stanov družstva, snad s výjimkou posledního jmenovaného, který v souvislosti se změnami, které družstva byla povinna provést, stanovoval provedení úpravy stanov družstva odpovídající duchu těchto změn.

Významným způsobem zasáhlo do československého družstevnictví výše uvedené přijetí nového obchodního zákoníku. I přes to, že právní úprava stanov družstva v obchodním zákoníku bude rozebrána podrobně v samostatné kapitole rigorózní práce, pokládám za nutné uvést alespoň následující. Tento dosud platný a účinný zákon se stal univerzální normou pro celé československé družstevnictví. Nahrazoval tehdy platné zákony o různých druzích družstev a včleňoval tuto úpravu do sebe. Tímto vlastně odstraňoval po desetiletí trvající dualismus československého družstevnictví. Družstvo již plně chápal jako soukromoprávní subjekt, který se ovšem liší od ostatních soukromých společností právě svou specifikou vnitřních vztahů vznikajících mezi družstvem a jeho členy, případně mezi členy družstva navzájem. Právní úprava se již úplně přenáší do oblasti majetkových vztahů. Je připuštěno i členství právnických osob. Tímto tedy mohou vznikat i družstva, jejichž členové budou pouze právnické osoby.

Obchodní zákoník družstvo charakterizuje jako společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních a nebo jiných potřeb svých členů. Bytovým družstvem je pak družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Tato definice se v obchodním zákoníku objevila až po přijetí zákona č. 370/2000 Sb., předtím ji řešila judikatura<sup>40</sup>.

V průběhu 90. let byly ovšem přijaty další, speciální zákony upravující problematiku družstevnictví. Šlo o zákon o spořitelních a úvěrních družstvech a některých opatření s tím souvisejících<sup>41</sup> a také zákon o vlastnictví bytů<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> např. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.7.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99

<sup>41</sup> Zákon č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech a některých opatřeních s tím souvisejících

<sup>42</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony; dále také jen BytZ



První z výše jmenovaných zákonů upravoval vztahy vznikající na úseku družstevního peněžnictví, konkrétně tzv. družstevní záložny. Jeho specifika se pochopitelně promítla i ve stanovách tohoto subjektu. Kromě běžných ustanovení, týkajících se obchodního jména, předmětu činnosti, orgánů družstva, musejí stanovy upravovat např. finanční řád, podmínky poskytování informací, způsob a rozsah převodu pravomocí úvěrové komise na jiné osoby nebo výši zápisného.

Zákon o vlastnictví bytů se do družstevnictví promítl tak, že stanovil povinnost bytových družstev převést na výzvu člena do jeho vlastnictví bytovou jednotku. Dále mimo jiné upravuje vyčlenění a vznik nového družstva. O tomto zákonu bude podrobněji pojednáno ve čtvrté kapitole rigorózní práce.

Další speciální zákon, který také ve svém obsahu zmiňuje družstva, je zákon o pojišťovnictví<sup>43</sup>, který stanovuje, že pojišťovna může být založena buď ve formě akciové společnosti, nebo družstva. V současné době je již platný a od 1. ledna 2010 i účinný nový zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví. Stejně jako předchozí zákon stanoví, že tuzemská pojišťovna je oprávněna provozovat pojišťovací činnost na základě a v rozsahu povolení uděleného Českou národní bankou jako akciová společnost nebo družstvo, je-li její skutečné sídlo na území České republiky.

Poslední ze zákonů přijatých na úseku družstevnictví byl zákon o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení<sup>44</sup>. Jak už z názvu plyne, zákon upravuje poskytnutí podpory bytovému družstvu z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení, zejména dotaci a úvěr na krytí části pořizovacích nákladů spojených s výstavbou družstevních bytů na území České republiky. Zákon dále upravuje postup při podání žádosti o podporu, při uzavírání smlouvy o poskytnutí podpory, podmínky při jejím využívání, kontrolu dodržování podmínek stanovených tímto zákonem a důsledky jejich porušení. Ani tento zákon do právní úpravy stanov jako takových přímo nezasáhl.

---

<sup>43</sup> Zákon. č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví

<sup>44</sup> Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení

### 3 Družstvo a družstevnictví

Než přistoupím k jednotlivým kapitolám týkajícím se stanov družstva, pokládám za velmi důležité pojednat o družstvu a družstevnictví z obecného hlediska. To znamená vysvětlit jaké jsou principy družstevnictví, definovat samotný pojem družstvo, obsah tohoto pojmu a pojednat o právní úpravě. Právě tyto pojmy budou dále velmi používány. Domnívám se, že bez jejich znalosti nelze správně pochopit význam mnohých ustanovení, vhodnost jejich právní úpravy a výkladu. Výklad jednotlivých ustanovení zákona, ale i úvahy nad novou právní úpravou by měly přinejmenším základní principy družstevnictví respektovat.

#### 3.1 Základní principy družstevnictví

K základních principům družstevnictví patří nepochybně princip kolektivismu. Tímto principem se rozumí, že není možné založit družstvo, ve kterém by byla členem jen jedna osoba, neboť v družstevnictví jde vždy o společenství několika osob, které se sdružily k určité činnosti. Česká právní úprava považuje za základní podmínku k založení družstva hranici minimálně pěti fyzických osob nebo dvou osob právnických. Je nutné také poznamenat, že maximální hranice počtu členů není stanovena. Tito členové by měli vzájemně spolupracovat, aby družstvo dosahovalo společných cílů těchto osob. Osobně ovšem nevidím žádný rozumný důvod pro odlišení počtu osob nutných k založení družstva mezi osobami fyzickými a právnickými. Z hlediska návrhu budoucí úpravy mohu jen souhlasit s návrhem nové právní úpravy družstev, která zavádí povinnost členství alespoň tří osob, lhostejno zda fyzických nebo právnických.<sup>45</sup>

Další stěžejní princip je princip dobrovolného členství. Žádnou osobu není tedy možné k členství v družstvu přinutit, stejně tak může jakožto člen zase kdykoliv z družstva vystoupit. S tím souvisí zásada otevřenosti členství, což znamená, že do družstva může vstoupit každý, kdo projeví zájem sdružit se ke společnému cíli s ostatními členy družstva, přistoupí k jeho principům určených především ve stanovách

---

<sup>45</sup> O nové právní úpravě je blíže pojednáno v šesté kapitole rigorózní práce

toho konkrétního družstva, a to bez genderové, sociální, rasové, politické či náboženské diskriminace. Každý uchazeč o členství v družstvu může svobodně podat přihlášku, ovšem proti případnému rozhodnutí představenstva o jeho nepřijetí se nemůže ze zákona odvolat. Jde o jistý prvek ochrany družstva proti přílivu nežádoucích členů. O odlišné úpravě ve stanovách bude pojednáno níže. Tento princip také způsobuje tzv. proměnnost počtu členů v družstvu za trvání jeho existence.

V družstvu se vyskytuje také tzv. družstevní demokracie, která se projevuje hlasováním při rozhodování jednotlivých orgánů. Každý člen orgánu má zpravidla jeden hlas a k přijetí rozhodnutí zpravidla stačí prostá většina hlasů. Tato ovšem neznamená, že by si družstva mohla rozhodnout o čemkoliv. I judikatura např. konstatovala, že „princip družstevní demokracie v družstvu není nadřazen principu dobrých mravů, ale musí být realizován tak, aby dobré mravy nebyly narušeny“<sup>46</sup>.

V družstvu jsou si všichni členové rovni. Členové mají stejná práva a povinnosti, pokud není ve stanovách určeno jinak. Každý člen má také právo hlasovat o každé změně stanov a pro všechny členy je také určena stejná výše základního členského vkladu.

Mezi základní principy lze uvést také „solidarismus, tj. vzájemnou pomoc a podporu při dosahování určitých společných cílů.“<sup>47</sup>

### ***3.2 Další principy družstevnictví***

Dále lze uvést zásadu, dle které členové neručí za závazky družstva, dále že se vedle stanov neuzavírá žádná další společenská nebo zakladatelská smlouva a nepochybně také podstatný fakt, že družstvo nemusí být vůbec založeno za účelem podnikání.

---

<sup>46</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 14.1.2009, sp. zn. 7 Cmo 284/2008

<sup>47</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010, 821 s.

V družstevnictví také není neobvyklé, že družstva poskytují vzdělávání a odbornou přípravu svým členům, vedoucím, voleným zástupcům a zaměstnancům. Tito pak mohou účinně přispívat k rozvoji svých družstev. Informují širokou veřejnost - zejména mládež a osoby mající vliv na ostatní spotřebitele - o povaze a přínosech spolupráce. Družstva slouží svým členům nejúčinněji a posilují družstevní hnutí nejvíce v těch případech, kdy pracují společně s místními, vnitrostátními, regionálními a mezinárodními strukturami. Toto by se dalo nazvat principem spolupráce.

V družstevnictví se také uplatňuje princip, že členové přispívají rovným dílem ke kapitálu svého družstva. Alespoň část tohoto kapitálu je obvykle společným vlastnictvím členů družstva. Členové zpravidla dostávají pouze omezené náhrady za kapitál zapsaný jako podmínka členství. Členové přerozdělují přebytky pro kterýkoli z následujících důvodů či pro všechny z nich: rozvoj jejich družstva zpravidla stanovením možných rezerv, přičemž alespoň jejich část je nedělitelná; odměny členům v závislosti na transakcích s družstvem; a podpora dalších aktivit schválených členskou základnou.<sup>48</sup>

Družstva jsou svépomocné autonomní organizace, které jsou řízené členy. Mohou samozřejmě uzavřít dohody s jinými organizacemi, včetně vlád, nebo získat kapitál z vnějších zdrojů. Vždy je to však konáno za podmínek zaručujících demokratickou kontrolu svými členy zachovávající jejich družstevní samostatnost.

### ***3.3 Aplikace principů v bytových družstvech***

Právě tyto principy jsou také následně aplikovány v bytových družstvech, neboť aplikací těchto zásad je bydlení v družstevních bytech dostupné pro široké vrstvy populace. Družstevní bydlení poskytuje členům jistotu, možnost sladit jejich priority a uskutečnit záměry ve prospěch celku. Významná je také podmíněnost zásadních rozhodnutí souhlasem členů družstva. Lze také říci, že členové družstva řeší své sociální potřeby právě prostřednictvím družstva. Zásadní výhodou bytového družstevnictví je

---

<sup>48</sup> Např. <http://www.ica.coop/coop/principles.html#definition>

poté otevřenost členství. Tento princip zajišťuje lepší přístup k bydlení na rozdíl od jiných forem uspokojování bytových potřeb.

### **3.4 Pojem družstvo a jeho obsah**

Základním vymezením je nepochybně ustanovení § 221 odst. 1 ObchZ, které stanovuje, že družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem podnikání nebo za účelem zajišťování hospodářských, sociálních, případně i jiných potřeb svých členů.

Z hlediska definice družstva lze uvést např. definici od JUDr. Helešice, který uvádí, že „družstva jsou dobrovolné organizace otevřené všem osobám schopným užívat jejich služby a ochotným přijmout odpovědnost členství, a to bez generové, sociální, rasové, politické či náboženské diskriminace“<sup>49</sup>

Z výše uvedeného vyplývá hned několik zásad. O tom, že družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu členů, bylo v základu pojednáno výše. Zde rozvedu možnost založit družstvo jednak za podnikatelským účelem, ale i za jiným účelem než je podnikání. Právě toto stanovuje druhá část definice družstva v § 221 odst. 1 ObchZ (družstvo lze založit i za účelem zajišťování hospodářských, sociálních, případně i jiných potřeb svých členů).

Vždy je ovšem nutno pamatovat na fakt, že i když je družstvo založeno jako tzv. nepodnikatelské, musí mít postavení podnikatele, neboť podle § 2 odst. 1 písm. a) ObchZ je podnikatelem každá osoba zapsaná v obchodním rejstříku. Nic na tom nemění fakt, že podnikatelskou činnost fakticky nevykonává.

Mezi odlišnosti družstev od obchodních společností např. patří:

---

<sup>49</sup> Helešic, F. Základy teorie evropského a bytového družstevního práva. 1.vydání. Praha: C.H.Beck, 2009 s. 63

- není uzavřen počet členů družstva, ba naopak se průběžně mění, stanoven je pouze minimální počet členů;
- zapisovaný základní kapitál se liší od základního kapitálu, neboť jeho výše se neustále mění;
- členové neručí za závazky družstva;
- stanovy jsou základním dokumentem upravujícím vnitřní fungování družstva (namísto zakladatelské smlouvy);
- při hlasování mají členové rovné postavení.

S ohledem na rozdíly mezi obchodními společnostmi a družstvy hodnotím pozitivně, že navrhovaný zákon o obchodních korporacích, o kterém bude dále pojednáno, již zmiňuje jako účel ustavení družstva zejména vzájemnou podporu svých členů nebo třetích osob a až případně uvádí možnost podnikání. Bytovým družstvům poté stanoví určitá omezení jejich činnosti za účelem ochrany uspokojování bytových potřeb členů, když toto navíc již může být založeno pouze za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Dle mého názoru právě toto uvede do popředí a podpoří jeden z účelů bytových družstev, a to primárně zabezpečovat bytové potřeby členů, což by mohlo mít pozitivní vliv na problematiku bydlení jako takového.

Tím, že má družstvo proměnlivý počet členů, mění se v průběhu trvání družstva i velikost základního kapitálu. Ten totiž přímo závisí na počtu členů. V obchodním rejstříku je pak zapsán pouze základní kapitál, kterým družstvo disponovalo při jeho založení.

Další pojmový znak družstva je, že družstvo je samo o sobě právnickou osobou, která se zapisuje do obchodního rejstříku. Takové družstvo ručí za porušení svých závazků celým svým majetkem. Ke znakům patří také, že členové neručí za závazky družstva a firma družstva musí obsahovat označení družstvo. Podle výše uvedeného lze tedy rozlišit:

### **3.4.1 Podnikatelská družstva**

Taková družstva členové založili za účelem podnikání, společně v nich hospodaří a mají výlučně podnikatelskou povahu. Družstva pak musí splňovat pojmové znaky podnikatelské činnosti, což je soustavnost, samostatnost, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost. To vše lze poté konat za účelem dosažení zisku. Dále do této kategorie lze zařadit i družstva, která sice nejsou založena čistě za účelem podnikání, ale členové se rozhodli družstvo založit, aby taková družstva podporovala vlastní podnikání členů.

### **3.4.2 Nepodnikatelská družstva**

Jedná se o družstva založená za účelem zajišťování hospodářských a sociálních, případně i jiných potřeb svých členů. Mezi tyto jiné potřeby lze uvést kulturní nebo vzdělávací potřeby.

### **3.4.3 Smíšená družstva**

Jak už název kategorie napovídá, jedná se o družstva, která jsou založena za podnikatelským i nepodnikatelským účelem.

## **3.5 *Druhy družstev***

Jak je a bude uvedeno, současná právní úprava mezi jednotlivými druhy družstev příliš nerozlišuje. I přesto lze ale najít mezi jednotlivými družstvy určitou systematiku. Prvním druhem jsou zemědělská družstva, která se transformovala z tehdejších jednotných zemědělských družstev a která jsou zcela, případně z velké většiny, družstva podnikatelská. Dále lze rozlišit družstva výrobní. I tato družstva jsou téměř výhradně podnikatelská. Vedle výrobních družstev je možné jmenovat výrobní družstva invalidů, u kterých ovšem převládá jejich neziskový charakter. Zde by bylo možné říci, že se jedná o nepodnikatelská družstva, případně družstva smíšená. Tato družstva jsou zakládána především ke sdružení handicapovaných občanů a předmětem činnosti bývá často jejich snaha takovéto občany začlenit do společnosti. Dalším druhem družstev jsou družstva spotřební. Jedná se převážně o podnikatelská družstva, jejichž předmětem

činnosti je z velké části činnost obchodní. V některých případech se může ale jednat o družstva smíšená. Dále je nutné uvést speciální druh družstev, kterým jsou družstevní záložny. O tomto druhu družstev není v této práci pojednáno právě pro jejich naprostou specifickou. A konečně lze jmenovat i družstva bytová, která budou včetně jejich typů podrobněji rozebrána v samostatné kapitole této práce.

### **3.5.1 Evropská družstevní společnost**

Pro úplnost je nutno dodat, že na evropské úrovni existuje tzv. evropská družstevní společnost (latinsky *Societas Cooperativa Europaea*, zkratka SCE, v anglickém překladu evropská družstevní společnost, v německém evropské družstvo). Právní úprava je stanovena zákonem o evropské družstevní společnosti<sup>50</sup>. Tento zákon upravuje právní poměry předmětné společnosti v návaznosti na přímo použitelné nařízení Rady Evropských společenství o statutu evropské družstevní společnosti<sup>51</sup>.

Tuto společnost může založit pět a více fyzických osob s bydlištěm nejméně ve dvou různých členských zemích Evropské unie, pět a více fyzických a právnických osob nebo dvě právnické osoby, z nichž každá se řídí jiným právním řádem členské země unie. Společnost může vzniknout také sloučením družstev národních, z nichž nejméně dvě se řídí právním řádem různých členských zemí unie. Dále poté tzv. přeměnou družstva, které vzniklo na území členských států unie a nejméně 2 roky mělo pobočku nebo dceřinou společnost v jiném členském státě unie. Členský stát může určit, že se na založení společnosti může podílet i právnická osoba, která má sice ústředí mimo Evropskou unii, ale vznikla podle práva členského státu unie, má v něm registrované sídlo a má skutečné a trvalé vazby na ekonomiku této země.

Evropská družstevní společnost vzniká (obdobně jako české družstvo) zápisem do příslušného úředního seznamu v členském státě jeho sídla. V České republice se zapisuje do obchodního rejstříku vedeného příslušným rejstříkovým soudem.

---

<sup>50</sup> Zákon č. 307/2006 Sb., o evropské družstevní společnosti

<sup>51</sup> Nařízení Rady Evropských společenství č. 1435/2003 ze dne 22. 7. 2003 o statutu evropské družstevní společnosti



Členství v uvedené společnosti zaniká vystoupením, vyloučením, převodem základních členských práv a povinností na jiného člena nebo třetí osobu. Dále také zrušením člena, nařízením konkurzu na člena, úmrtím člena nebo i z jiných důvodů uvedených ve stanovách společnosti.

Evropská družstevní společnost zaniká výmazem z obchodního rejstříku v místě jejího sídla, přičemž tato skutečnost se oznamuje také v Úředním věstníku Evropské unie. Zániku předchází zrušení společnosti např. v důsledku usnesení členské schůze, zrušení podle stanov společnosti, zrušení konkurzu po splnění rozvrhového usnesení, uplynutí doby, na níž byla společnost zřízena, dosažení účelu, pro nějž byla společnost zřízena, nebo přeměny společnosti na národní družstvo či změny její právní formy.

Pro evropskou družstevní společnost obecně platí, že její organizačně právní forma se nijak zásadně neliší od ostatních typů družstev, která existují v členských státech Evropské unie. Určité rozdíly mezi národními družstvy a evropskou družstevní společností ale samozřejmě existují. Mezi nejzákladnější mohou uvést:

- právní úprava existence a činnosti společnosti je upravena formou právního aktu Evropské unie a
- členskou základnu společnosti musí tvořit osoby s bydlištěm nebo sídlem v nejméně dvou členských zemích Evropské unie.

Vnitřní struktura orgánů společnosti může být:

- dualistická, tzn. nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, statutárním orgánem představenstvo- toto musí mít nejméně tři členy a kontrolním orgánem je kontrolní komise, také s nejméně třemi členy, nebo
- monistická, tzn. nejvyšší orgánem společnosti je valná hromada; tato volí a odvolává členy správní rady, jimiž mohou být fyzické i právnické osoby.

Správní rada musí mít také nejméně tři členy. V § 31 zákona o evropské družstevní společnosti je stanoveno, že v případech neupravených nařízením a tímto zákonem se na postavení správní rady, jejích členů a předsedy, generálního a pověřeného ředitele použijí ustanovení obchodního zákoníku týkající se představenstva a kontrolní komise družstva, která nejlépe odpovídají povaze a působnosti těchto orgánů.

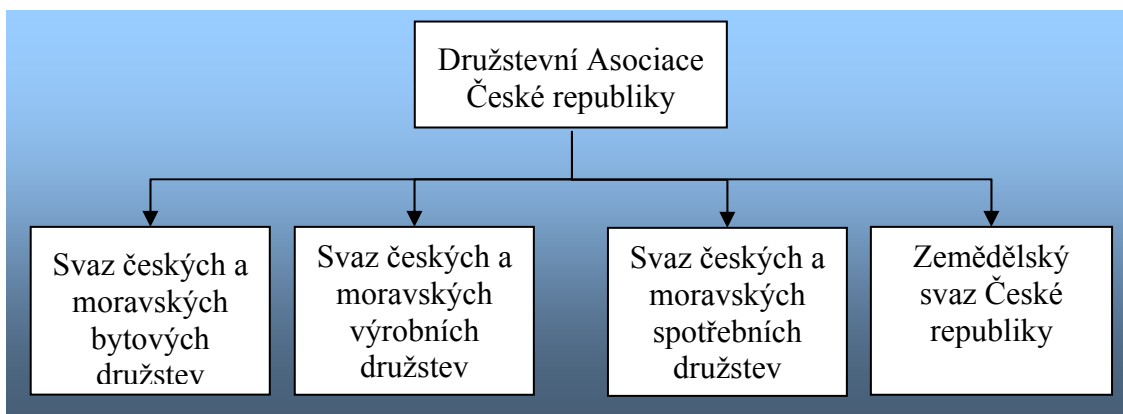
K podstatným náležitostem stanov evropské družstevní společnosti patří uvedení názvu společnosti, jehož povinnou součástí je zkratka SCE, stanovený předmět činnosti, jména fyzických a právnických osob, které jsou jejími zakládajícími členy (tuto informaci stanovy družstva založeného podle českého právního řádu obsahovat nemusí). Dále také sídlo, podmínky a postupy přijímání členů, možnost jejich vystoupení ze společnosti nebo jejich vyloučení, určení práv a povinností členů, stanovení nominální hodnoty upsaných členských podílů a výše základního kapitálu, pravidla pro jmenování a volbu členů orgánů společnosti, vymezení jejich pravomoci a odpovědnosti, vymezení pravidel usnášení schopnosti a pokud je společnost založena na dobu určitou, tak i dobu jejího trvání.

### ***3.6 Družstevní organizace***

Hned na úvod této části je nutné zmínit, že současná platná právní úprava nejen že nestanovuje žádnou povinnost družstev sdružovat se v organizacích a svazech, ale obchodní zákoník možnost sdružování družstev ani nijak nezmiňuje. Přesto se družstva existující na území České republiky sdružují. Jedená se o Svaz českých a moravských bytových družstev, Svaz českých a moravských výrobních družstev, Svaz českých a moravských spotřebních družstev a Zemědělský svaz České republiky. Tyto čtyři svazy jsou členy tzv. Družstevní asociace České republiky. Jednotlivé svazy sdružují převážnou část družstev ve svém oboru, který určuje již název každého svazu. Společně jsou poté členy výše uvedené družstevní asociace, která je národní družstevní centrála,

jejímž předmětem činnosti je „projednávání a řešení společných družstevních záležitostí, k ochraně, podpoře a uplatňování zájmů družstev a jejich členů.“<sup>52</sup>

*Schéma 1: Členové Družstevní Asociace České republiky*



Všechny svazy mají společné, že svým členům poskytují informační servis, poradenskou a konzultační činnost, organizují výchovné a vzdělávací akce pro funkcionáře a pracovníky v družstevnictví. Dále napomáhají rozvoji společných podnikatelských aktivit družstev a také pomáhají svým členům navazovat přímé kontakty se zahraničím.<sup>53</sup> Kromě Družstevní Asociace pak působí na území České republiky Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků a Česká asociace záložen. Tato sdružení s Družstevní Asociací ve větší či menší míře spolupracují.

### **3.7 Právní úprava družstev**

Jednotlivé právní předpisy, ve kterých byla a jsou družstva upravena, byly jmenovány v předchozí kapitole. Z toho důvodu přistoupím rovnou k úpravě, která platí bez výjimky, nebo alespoň subsidiárně, pro všechny typy družstev. Jedná se o úpravu v obchodním zákoníku. Právě ta tedy stanovuje základní právní úpravu družstev. Při přijímání tohoto zákona bylo zvažováno, zda družstva neupravit, jak tomu bylo ostatně v historii československého družstevnictví mnohokrát, v samostatném zákoně. Nicméně tato myšlenka nakonec nebyla realizována. Celý obchodní zákoník je rozdělen do čtyř

<sup>52</sup> <http://www.dacr.cz/dacr.php>

<sup>53</sup> Podrobněji na <http://www.dacr.cz/adresar.php>

částí, přičemž problematika obchodních společností a družstev je upravena v části druhé. Tato druhá část se dále dělí na dvě hlavy a celá druhá hlava, která se poté ještě člení na pět dílů, je věnována problematice družstev. Domnívám se, že takovéto systematické oddělení od obchodních společností, které jsou upraveny v první hlavě, druhé části obchodního zákoníku může znamenat snahu zákonodárce alespoň částečně oddělit družstva od ostatních obchodních společností. Lze ale říci, že i díl první této hlavy a ustanovení dílu pátého, na které výslovně odkazuje hlava druhá, platí pro družstva podpůrně a při srovnání obchodních společností lze najít i mnohé shodné rysy. Mezi tyto lze příkladně uvést: tvorba základního kapitálu, zápis do obchodního rejstříku, stejné či podobné orgány apod. I přesto je nutné mít stále na paměti, že družstva nelze zahrnovat pod nějaký další typ obchodní společnosti.

Nicméně obchodní zákoník není jediný právní předpis, který pojednává o družstevní problematice. Při aplikaci § 1 odst. 2 ObchZ je nutné některé otázky řešit podle předpisů práva občanského, a to v případě, že je podle ustanovení obchodního zákoníku nelze řešit. Tímto se dostáváme k použití občanského zákoníku.<sup>54</sup>

K úpravě speciálních zákonů upravující problematiku družstevnictví jen uvádím, že je nutné dodržet zásadu *lex specialis derogat legi generali*, což znamená přednostní použití těchto zákonů před obecnou úpravou v obchodním zákoníku. Obecnou úpravu lze použít jen tam, kde speciální zákon danou problematiku neupravuje vůbec, případně jen částečně.

### ***3.8 Družstevnictví za hranicemi České republiky***

V této části rigorózní práce krátce pojednám o úpravě družstevnictví ve světě. Především zmíním Organizaci spojených národů, Evropskou unii a Mezinárodní družstevní svaz, čímž poukážu na celosvětový význam družstevnictví.

#### **3.8.1 Organizace spojených národů**

---

<sup>54</sup> Zákon. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; dále také jen OZ

Tato organizace se družstevnictvím zabývá prostřednictvím výboru pro podporu a rozvoj družstevnictví, známého pod zkratkou COPAC.<sup>55</sup> V COPACu se sdružuje řada významných vládních i nevládních mezinárodních organizací, včetně Mezinárodního družstevního svazu.<sup>56</sup> Zabývá se především stavem, významem a zaměřením družstevnictví ve světě. Důsledek toho je mimo jiné i předložení materiálu Statut a role družstev ve světle nové ekonomiky a sociálních směrů z 1. července 1994.<sup>57</sup> V něm pojednává o vlivu družstev a družstevnictví na snížení nezaměstnanosti, na zmírňování chudoby, na zvýšení sociální integrace, dále o pozitivním vlivu družstev na ekonomiku států, sociální stabilitu a demokratizaci společnosti. Valné shromáždění OSN přijalo i mnoho doporučení členskými státy.

### **3.8.2 Evropská unie**

O organizaci družstev a družstevnictví se zajímá i Evropská unie. Na půdě Evropského parlamentu bylo přijato několik rezolucí, které se většinou týkaly přínosu družstev v regionálním rozvoji. Evropská unie tedy pečuje v rámci svých členských států a za účasti volených zástupců družstev o rozvoj družstevnictví. Vrcholné orgány Evropské unie se zabývaly také tvorbou návrhu stanov Evropských družstev, který byl přijat v roce 2003. Charakteristickým rysem při projednávání problematiky družstevnictví ve vrcholných orgánech Evropské unie je účast reprezentace družstev, která často vystupuje jako autor připomínek nebo iniciátor návrhů, které mají být projednávány.

### **3.8.3 Mezinárodní družstevní svaz (MDS)**

Jako největší mezinárodní nevládní organizace na světě sdružuje v současné době téměř 800 milionů členů družstev ze 75 zemí Afriky, Asie, Ameriky, Evropy a Austrálie. Členy MDS je více než 200 národních družstevních organizací a asi deset mezinárodních organizací, jejichž činnost s družstevnictvím úzce souvisí.

---

<sup>55</sup> Committee for the Promotion and Advancement of Cooperatives, <http://www.copac.coop>

<sup>56</sup> Jako další členy mohou zmínit Mezinárodní organizaci práce (ILO), Mezinárodní organizace pro zemědělství a výživu (FAO).

<sup>57</sup> č. A/49/213

Mezi jeho cíle patří podpora družstevnictví na celém světě, která je uskutečňována různými formami. Jako nejvýznamnější uvádím organizaci mezinárodních konferencí a zasedání, dále vytváří organizace pro družstva působící v různých sférách činnosti, pomáhá při zakládání nových forem družstevní činnosti i družstvům v rozvojových zemích při organizování různých projektů pomoci a působí na vládní politiku a zákonodárství ve prospěch družstevního rozvoje.<sup>58</sup>

I v pojetí Mezinárodního družstevního svazu jsou družstva založena na hodnotách svépomoci, odpovědnosti za sebe sama, demokracie, rovnosti, spravedlnosti a solidarity. Členové družstev věří v etické hodnoty čestnosti, otevřenosti, sociální odpovědnosti a péče o jiné. MDS definuje družstvo jako „autonomní společenství osob spojených dobrovolně k dosažení jejich společných ekonomických, sociálních a kulturních potřeb a cílů prostřednictvím společně vlastněného a demokraticky kontrolovaného podniku“.<sup>59</sup>

Jednou z organizací této mezinárodní nevládní organizace, která sdružuje družstva po celém světě, zastupuje je a poskytuje jim služby, je tzv. Bytová organizace MDS neboli „ICA Housing“<sup>60</sup>, jejímž členem je i Svaz českých a moravských bytových družstev.

---

<sup>58</sup> Podrobněji na <http://www.dacr.cz/mds.php>, nebo na <http://www.ica.coop/al-ica/>

<sup>59</sup> Statement on the Co-operative Identity. Definition, podobněji na <http://www.ica.coop/coop/index.html>

<sup>60</sup> <http://www.ica.coop/al-housing/index.php>

## **4 Právní úprava stanov družstva v obchodním zákoníku**

### **4.1 Právní povaha a pojem stanov**

Stanovy se definují jako „základní vnitřní dokument družstva“, případně „základní vnitrodružstevní předpis“. Je to „ústava družstva“, která upravuje základní družstevní instituty. Stanovy družstva určují mimo jiné vztahy mezi členy družstva a samotným družstvem, mezi členy družstva navzájem, jejich práva, povinnosti, vymezují orgány družstva nebo vnitřní organizaci družstva. Jak je tedy možno usoudit podle výše uvedeného příkladného výčtu, jedná se o dokument zásadního významu nejen pro družstvo samotné, ale i pro jeho členy, případně pro další (třetí) osoby, neboť stanovy upravují také strukturu, fungování a hlavně jednání jménem družstva.

Při studiu právních ustanovení týkajících se družstva v obchodním zákoníku docházím k závěru, že stanovy družstva jsou jediným vnitrodružstevním předpisem, který obchodní zákoník upravuje. U družstva neexistuje žádný jiný zakladatelský dokument typu zakladatelská listina nebo smlouva. I z toho důvodu je nutno dbát při sestavování stanov značné pozornosti a důkladně zvážit každý institut ve stanovách upravený, neboť následně bude mít velký vliv nejen na chod družstva, ale bude významný i pro uplatnění práv nebo povinností členů. Družstvo pochopitelně může přijmout i další vnitřní předpisy. Ty ovšem musí být v souladu nejen s právními předpisy obecně, ale právě i se stanovami konkrétního družstva. Dalším faktem zůstává, že samotný obchodní zákoník nestanoví za porušení těchto dalších vnitřních předpisů, které případně družstvo přijme, žádné sankce. Upozorňuji, že toto ovšem neplatí v případě stanov. Stanovy jsou závazné jak pro členy, tak i pro všechny orgány družstva. Například v případě, kdy členská schůze družstva přijme usnesení, které je v rozporu se stanovami, soud vysloví na návrh člena družstva neplatnost takového usnesení, jak je to stanoveno v § 242 ObchZ. Ale i další vnitřní dokumenty mohou výrazně přispět k organizační činnosti družstva, neboť stanovy by neměly a dokonce ani nemohou upravovat všechny záležitosti, které družstvo při své činnosti koná, protože poté by se z nich stal mohutný a nepřehledný dokument blížící se svým rozsahem knize. Mohu tedy jen doporučit, aby právě z toho důvodu družstva vydávala různé

organizační, jednací nebo pracovní řády, které budou napomáhat hladšímu chodu družstva a zamezovat mnohým nedorozuměním, která pak mohou vzniknout. Domnívám se, že právě toto významně pomůže k vzrůstu právní jistoty členů. Tyto předpisy však nesmí být v rozporu se stanovami ani s obecně závaznými předpisy.

Dle výše uvedeného pak lze vnitrodružstevní předpisy členit na různé stupně. V daném případě by pak stanovy tvořily stupeň první (nebo také primární vnitrodružstevní předpis) a jako druhý stupeň (nebo také sekundární vnitrodružstevní předpis) lze označit právě tyto „řády“. Mezi nejtypičtější patří jednací, organizační, pracovní nebo domovní řád. Sekundární vnitrodružstevní předpisy se schvalují na členských schůzích družstva a zákonem nejsou nijak upraveny.

Společným rysem vnitrodružstevních předpisů druhého stupně je, že oproti stanovám, které družstva musejí přijmout, sekundární předpisy tvoří pouze fakultativní složku vnitřních předpisů každého jednotlivého družstva. Protože je čistě na samotném družstvu, zda tyto předpisy přijme, budou také vždy jiné nejen obsahově, ale budou se pochopitelně lišit i dle jednotlivých typů družstev.

Z hlediska jednacího řádu lze říci, že tento by měl obsahovat zejména podrobnější ustanovení o jednání a rozhodování orgánů družstva. Mělo by se jím předejít situacím, kdy by pak některé rozhodnutí bylo přijato takovým způsobem, který by zakládal neplatnost takového dokumentu, stejně tak ovšem by měl zabránit tomu, aby orgán družstva samotné družstvo zneužil k nějaké nezákonné činnosti, případně na úkor a ke škodě členů družstva. Jednací řád také může být využit k tomu, aby orgány družstva rozhodovaly v souladu s těmi ustanoveními zákona, které nejsou příliš známé, případně jejichž interpretace není zcela jednoznačná a může člověku neznalému práva činit potíže. V daném případě by poté jednací řád sloužil jako jakýsi „manuál“, dle kterého je možné při schvalování různých rozhodnutí postupovat. Opět je nutné si uvědomit, že ne každé družstvo má ve svých řadách / orgánech právníka. I přesto je ovšem naprosto nutné, aby při každém rozhodování byla dodržena všechna zákonná ustanovení.



Jak už bylo výše řečeno, pro bytové družstvo je typický domovní řád. Existence tohoto předpisu může pomoci při zachování pořádku v domě nebo odstranit mnohá nedorozumění. Které záležitosti jsou v domovním řádu upraveny závisí pak čistě jen na daném družstvu. Pro příklad mohu zmínit pravidla pro užívání společných prostor v domě a jejich zařízení, vyčlenění jednotlivých místností pro konkrétní účely, například jako prádelna, sušárna, kolárna, společenská místnost pro různé zájmové kroužky apod. Zde je také možno určit osoby, které pak za daný vyčleněný prostor odpovídají, nebo způsob vydávání klíčů od těchto účelově vymezených prostor. Dále je možné v takovémto řádu určit protipožární pravidla nebo obecněji řečeno taková pravidla, které by zvýšila bezpečnost a pořádek v domě a v jeho bezprostředního okolí, pravidla, dle kterých budou obyvatelé domu informováni o všech důležitých věcech týkajících se družstva a družstevního domu, pravidla pro chov domácích zvířat v bytech, pravidla pro provádění oprav či úprav v domě a bytě atd.

Stanovy mají povahu konstitutivního aktu aplikace práva. Tímto se stávají na základě rozhodnutí členské, nebo ustavující schůze, která má oprávnění, vzhledem k zákonem dané autonomii vůle, utvářet vnitřní poměry družstva.

Stanovy jsou smlouvou *sui generis* a zavazují všechny členy.<sup>61</sup> Přijímají se zvláštěm, zákonem daným, způsobem. Sankce za nedodržení zákonem daného postupu je neplatnost stanov v případě změny stanov, případně neplatnost založení družstva v případě jeho zakládání. Jsou tedy smlouvou mezi členy, kteří družstvo zakládají, a všichni noví členové k takové smlouvě přistupují podpisem členské přihlášky.

## ***4.2 Předpoklady platnosti stanov***

Tak jako u právních předpisů rozlišujeme jejich platnost a účinnost, je nutné tuto vlastnost rozlišovat i u stanov družstva. Stanovy jsou platné dnem, kdy byly zákonem daným způsobem přijaty. To ovšem nemusí automaticky znamenat, že jsou toho dne i

---

<sup>61</sup> Štenglová I.: Přehled judikatury ve věcech družstev, str. 13, R 51/2001, viz odůvodnění rozsudku

účinné. I u stanov je totiž možné odložit účinnost na některý následující časový okamžik.

Stanovy, podobně jako smlouva, jsou tedy právní úkon, který je uzavřen mezi zakladateli družstva. Rozdíl od běžné smlouvy spočívá ovšem v tom, že taková smlouva musí být uzavřena dohodou všech účastníků. U stanov toto neplatí. Naopak plně postačuje, aby na ustavující schůzi hlasovala pro přijetí daných stanov většina členů budoucího družstva. Jedná se o přijetí pomocí hlasování. Jak už bylo řečeno výše, noví členové k takovým stanovám přistupují a dávají to najevo svou podepsanou přihláškou.

I z tohoto důvodu zákon určuje pravidla pro přijetí stanov a jejich případnou změnu s tím, že některá pravidla určuje mezi obligatorní a některá mezi fakultativní náležitosti stanov. O obligatorních a fakultativních ustanoveních bude podrobněji pojednáno níže. Pokud jsou stanovy přijaty zákonem stanoveným způsobem, pak jsou závazné pro všechny členy, tzn. nejen pro ty, kteří pro ně hlasovali, ale i vůči těm, kteří se vyslovili proti jejich přijetí, nebo pro ty členy, kteří se schůze, kde se hlasovalo o přijetí stanov, vůbec nezúčastnili.

To, že je přijetí stanov vlastně právním úkonem, znamená, že na ně budou použita ustanovení občanského zákoníku, týkající se právních úkonů. Předpoklady platnosti stanov se tedy posuzují podle úkonů učiněných při rozhodování, které se stanov týká. Posuzuje se, zda jsou v souladu s ustanoveními obchodního i občanského zákoníku, která se těchto procesů dotýkají, dále se všemi dalšími zákony a konečně také, zda bylo toto rozhodování provedeno způsobem, který předpokládají stanovy. Proces přijímání stanov musí být tedy vždy v souladu se zákonem. Pokud se rozhoduje o změně stanov, tak musí být kromě výše uvedeného také v souladu se stanovami samotnými. O přijetí stanov, nebo jejich změně rozhoduje členská schůze. Ta musí rozhodnout zákonem, případně i stanovami daným způsobem.

Dále je nutné přihlídnout k ustanovením týkajících se právních úkonů, jak plynou z občanského zákoníku. Stanovy by tak měly být určité a srozumitelné a musí být přijaty ve formě, kterou zákon předpokládá, tedy ve formě notářského zápisu.

V případě, že obsah stanov nelze zjistit a tuto neurčitost nelze odstranit výkladem nebo aplikací dispozitivního ustanovení zákona, nebo podle interpretačních pravidel, je takový obsah neurčitý a tedy podle ustanovení občanského zákoníku neplatný. Obdobně to platí pro nesrozumitelnost, neboť ani úkon, jehož obsah nelze určit jasně a přesně, nemůže být platný. Ve stanovách by mělo být jen plnění, které je možné, protože pokud by v nich byla uložena nějaká povinnost, jejíž plnění by bylo, ať už z právních nebo faktických důvodů, nemožné, byl by takový úkon také neplatný. Stejně tak nesmí obsah a účel stanov odporovat zákonu, nebo takový zákon nějakým způsobem obcházet. Stanovy se dále nesmí přičít dobrým mravům.<sup>62</sup>

Všechny obligatorní i fakultativní náležitosti stanov tedy musí být v souladu se zákony České republiky a dále také s mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána.

### ***4.3 Neplatnost stanov nebo jejich části***

V případě neplatnosti stanov lze rozlišovat, zda stanovы či jejich změna byly přijaty způsobem, který byl či nebyl v souladu s právními předpisy nebo se stanovami samotnými. Další možností je, že obsah stanov není v souladu s kogentními ustanoveními obchodního zákoníku, to znamená s ustanoveními, od kterých se nelze odchýlit. V případě, že „jsou stanovы v rozporu s kogentním ustanovením zákona a tento rozpor nezpůsobuje neplatnost celých stanov, pak namísto stanov platí příslušné ustanovení zákona.“<sup>63</sup> Tento názor Nejvyššího soudu je jistě správný, protože není důvodu, aby pouze dílčí neplatná část způsobila neplatnost celého dokumentu. Pokud by tomu tak bylo, družstvo by se najednou ocitlo bez svého jediného základního dokumentu, což v praxi není možné. Domnívám se, že v hypotetickém případě výše uvedeném, by bylo zřejmě možné vyslovit na návrh neplatnosti usnesení členské schůze

---

<sup>62</sup> Podrobněji např. v: Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 70

<sup>63</sup> Štenglová I.: Přehled judikatury ve věcech družstev, str. 11, Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. června 1996, sp. zn. 2 Odon 25/96

podle § 242 ObchZ, která uvedenou změnu stanov, nebo celé stanovy přijala, případně podle § 131 ObchZ, na který § 242 ObchZ odkazuje.<sup>64</sup>

Pokud členská schůze přijme usnesení, které je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami, dává zákon několik možností jak postupovat. První možností je případ, kdy na návrh člena družstva vysloví neplatnost takového usnesení soud. Pokud je tedy takové usnesení v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, může člen požádat o zaprotokolování takové námitky přímo na členské schůzi, která usnesení přijala. Pokud tak neučiní, může také do jednoho měsíce od konání členské schůze takovou skutečnost oznámit představenstvu družstva. Konečný návrh soudu na vyslovení neplatnosti lze pak podat jen do jednoho měsíce od zaprotokolování námitky na členské schůzi, nebo od oznámení námitky představenstvu. Pokud soud vysloví neplatnost usnesení členské schůze, je takové rozhodnutí závazné nejen pro všechny členy družstva, ale také pro třetí osoby. Další možnost nastává v případě, že jsou stanovy předpokladem vzniku, změny nebo zániku práv nebo povinností. V takovém případě by soud toto posuzoval jako předběžnou otázku. Tento postup je ovšem možný jen pro konkrétní spor, ve kterém by ona neplatnost schváleného ustanovení stanov, na základě kterého došlo ke vzniku, změně nebo zániku práva nebo povinnosti, byla namítána. Toto předběžné posouzení bude ovšem závazné pouze pro konkrétní spor a jeho účastníky.

V předchozí části jsem se zabýval přijetím stanov jakožto několika po sobě jdoucích právních úkonů. Na stanovy družstva je poté možné hledět jako na následek těchto právních úkonů. Mají smluvní povahu a z toho důvodu je možné použít ustanovení občanského zákoníku vztahující se k neplatnosti takových právních úkonů. Pokud tedy takový úkon odporuje zákonu, takový zákon obchází anebo se přičí dobrým mravům, je absolutně neplatný.

Další možnost nastupuje v případě, že je obsahem stanov některé ustanovení, které předpokládá § 68a ObchZ. Pokud mají stanovy některou ze zde uvedených vad, pak toto družstvo, poté co neplatnost prohlásí soud, vstupuje do likvidace. Nicméně o

---

<sup>64</sup> K neplatnosti usnesení členské schůze podrobněji níže

tomto ustanovení existují pochybnosti, neboť je možné aplikovat § 257 odst. 1 písm. f) ObchZ. Toto ustanovení upravuje možnost soudu družstvo zrušit, pokud jeho založením, splnutím nebo sloučením byl porušen zákon. Zákonodárce zřejmě opomněl sladit podmínky zrušení s evropskou směrnicí č. 68/151/EHS. „Zachování původního znění tohoto ustanovení může být chápáno i jako neaplikovatelnost § 68a ObchZ.“<sup>65</sup> Zde tedy docházím k závěru, že možnost, jak může družstvo soud zrušit, je podstatně více než pouze okruh vad uvedený v ustanovení zabývající se důvody neplatnosti.

#### **4.4 Přijímání stanov a jejich změny**

Jednou z obligatorních náležitostí při zakládání družstva je schválení stanov ustavující schůzi družstva. Pokud by se tak nestalo, nedojde k platnému založení družstva. O takových stanovách se hlasuje, přičemž právo hlasovat mají osoby, které podaly přihlášku do družstva. Takové stanovy je nutné přijmout většinou přítomných. Jak jsem uvedl již dříve, ve stanovách by měly být upraveny veškeré podstatné záležitosti družstva. Členové družstva si mohou tedy již při zakládání družstva určit všechna pravidla, kterými se v budoucnu bude dané družstvo a tím i oni sami řídit.

O rozhodnutí ustavující schůze o schválení stanov je nutné pořídit dle ustanovení § 225 ObchZ notářský zápis, který musí obsahovat i schválený text stanov. Po schválení stanov ustavující schůzi družstva je nutné přiložit stejnopis notářského zápisu ustavující schůze družstva o schválení stanov k návrhu na zápis družstva do obchodního rejstříku. Takový návrh na zápis podává představenstvo družstva a podepisují ho všichni jeho členové. Zvláštností uvedenou v § 225 odst. 3 písm b) ObchZ je povinnost podat kromě výše uvedeného stejnopisu i stanovy družstva jakožto další přílohu k návrhu na zápis. Domnívám se, že tato duplicita není nutná a mohla by být odstraněna ve prospěch stejnopisu notářského zápisu, který je uveden pod písm. a) stejného ustanovení, který obsahuje i úplné znění schválených stanov. Rejstříkový soud zkoumá soulad stanov s právními předpisy ex officio. Z toho vyplývá, že pokud by bylo některé ustanovení v rozporu se zákony, ale i s ratifikovanými mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká

---

<sup>65</sup> Pelikánová, I., Černá S. a kol. Obchodní právo. Společnosti obchodního práva a družstva. II.díl, Praha: ASPI, a.s., 2006,s. 473

republika vázána, nemělo by být družstvo do obchodního rejstříku zapsáno, a tudíž by právoplatně nevzniklo.

Z hlediska změny již přijatých stanov je nutné poznamenat, že taková změna je možná kdykoliv po dobu trvání družstva. O takových změnách rozhoduje nejvyšší orgán družstva, tj. jeho členská schůze. Toto její oprávnění nemůže být na někoho přeneseno. Výjimku tvoří možnost, aby změnu provedlo shromáždění delegátů. V praxi velmi často nastává případ, že s ohledem na rozsah družstva není dost dobře možné svolávat členskou schůzi. Pro tento případ lze ve stanovách určit, že ve stanoveném rozsahu plní působnost členské schůze takovéto shromáždění delegátů. Také v případě změny stanov se použijí ustanovení o hlasování na členské schůzi, tj. že každý člen má jeden hlas a pokud neurčují stanovy jinak, stačí pro takové schválení nadpoloviční většiny za přítomnosti alespoň poloviny členů. I o rozhodnutí o změně stanov je nutné pořádit notářský zápis, který musí obsahovat také schválený text změny stanov.

Další možnosti změny stanov se mohou udát na základě změněných právních skutečností (např. přejmenování ulice, ve které má sídlo družstvo), případně také přímo zákonem, jak o tom pojednává Dvořák T. v publikaci Družstevní právo, 3. vydání na str. 47. K zápisu takovéto změny stanov není nutný notářský zápis.

Změna stanov je platná od okamžiku, kdy o ní rozhodne členská schůze a u povinností, které je nutné zapisovat od obchodního rejstříku, je účinná až jejich zápisem v tomto rejstříku, případně tehdy, kdy vstoupila v účinnost jiná právní skutečnost, která znamenala faktickou změnu stanov. Je také možné účinnost odložit do budoucna k nějakému datu. O tom může rozhodnout při provádění změny členská schůze, nebo takovou skutečnost může určit zákon. Z hlediska zpětné účinnosti konstatovala judikatura, že usnesení členské schůze družstva může přiznat zpětnou účinnost pouze zákon.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> Štenglová I.: Přehled judikatury ve věcech družstev, str. 11, Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.června 1996, sp. zn. 2 Odon 25/96

Pokud dojde ke změně stanov, je představenstvo povinno bez zbytečného odkladu poté, co se kterýkoliv člen představenstva o takové změně dozví, vyhotovit úplné znění stanov a takovéto úplné znění založit do sbírky listin vedené u příslušného rejstříkového soudu. Ustanovení § 226 odst. 3 ObchZ je nutné tedy vyložit tak, že družstvo je povinno změnu stanov v podobě úplného znění založit do sbírky listin a jen pokud z ní také plyne povinnost změny zápisu v obchodním rejstříku, tuto změnu navrhnout. Lhůta, která je obecně stanovena jako „bez zbytečného odkladu“, je pro družstva speciálně upravena a stanovena na 30 dnů.

#### **4.5 Veřejnost a nahlížení do stanov**

Podle § 38i odst. 1 písm. a) ObchZ jsou stanovy součástí sbírky listin a jako takové jsou veřejně přístupným dokumentem. Každá osoba může do takových stanov včetně jejich změn nahlížet, pořizovat si kopie a výpisy.

U členů je toto právo zachyceno v ustanovení § 241 odst. 3 ObchZ tak, že každý člen družstva má právo si vyžádat zápis z členské schůze a jeho přílohy k nahlédnutí. O každé členské schůzi se totiž pořizuje zápis a ten musí obsahovat i přijatá usnesení. Přílohy k takovým zápisům tvoří mimo jiné i podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Tím, že si některý z členů vyžádá zápis z členské schůze a jeho přílohy k nahlédnutí, má možnost nahlédnout i do stanov nebo jejich změn. Domnívám se, že je velmi praktické, aby úplné znění stanov bylo vyvěšeno i v každém družstvu, případně na jeho internetových stránkách a členové tedy měli jednoduchou možnost úplné znění stanov jednoduše získat a prostudovat. Toto platí samozřejmě i o dalších vnitrodružstevních předpisech. Ohledně zveřejnění zápisu je také praktické do stanov či jiného dokumentu vydávaného družstvem vložit ustanovení stanovující lhůtu zda a dokdy bude zápis zveřejněn, případně způsob zveřejnění. V úvahu připadá celá řada způsobů, od zveřejnění zápisu na internetových stránkách družstva, jeho zaslání členům e-mailem, jeho vyvěšení na nástěnce v sídle družstva či v případě družstev bytových na nástěnce bytového domu.

## **4.6 Náležitosti stanov a jejich obsah**

Než přistoupím k jednotlivým rozdělením náležitostí stanov, považuji za vhodné upozornit, že obsahem a náležitostmi stanov nemůže být cokoliv, co se jednotliví členové družstva rozhodnou upravit. Jak jsem už výše uvedl, k tvorbě stanov by se mělo vždy přistupovat s náležitou pozorností, rozmyslem a měl by je tvořit odborník, který má zkušenosti s danou problematikou, neboť i malá chyba může mít velmi nepříznivé následky.

Zákon určuje jednak obligatorní náležitosti každých stanov, což jsou povinná ustanovení, která se musí upravit v každých stanovách. Bez těchto náležitostí by dané družstvo nemělo být vůbec zapsáno do obchodního rejstříku a tím by tedy nemělo vůbec vzniknout. Dále zákon předpokládá tzv. fakultativní náležitosti, které v jednotlivých stanovách mohou, ale zároveň nemusí být upraveny. Zde se jedná o vůli členů, zda danou problematiku ve stanovách upraví, nebo ne. V případě, že tato problematika upravena ve stanovách není, použije se na tento okruh záležitostí zákon. Další variantou je zákonná možnost úpravy problematiky ve stanovách odchýlně než stanoví zákon a také ty záležitosti, u kterých zákon takovou úpravu nepředpokládá. Zde ovšem musí mít tvůrci stanov na paměti, že taková úprava nesmí být v rozporu s právními předpisy, jejich obsahem, účelem či dobrými mravy. O této problematice bylo pojednáno výše.

### **4.6.1 Obligatorní náležitosti**

Tyto tzv. povinné náležitosti upravuje obchodní zákoník v § 226 odst. 1. Dále ovšem tento zákon povinné náležitosti upravuje také v § 223 odst. 2 a 5, § 239 odst. 2, § 245 odst. 3. Ohledně bytových družstev uvádím, že kromě těchto ustanovení musí autor stanov přihlídnout ke speciálním ustanovením týkajícím se bytových družstev, které nalezneme v občanském zákoníku, a konečně také k zákoníku práce pro družstva, kde podmínkou členství je pracovní vztah k družstvu. Pouze okrajem uvádím, že speciální ustanovení mají také spořitelní a úvěrní družstva, jež jsou upraveny v zákoně o spořitelních a úvěrních družstvech pro družstevní záložny .



Podle obchodního zákoníku musejí stanovy družstva vždy upravovat:

#### **4.6.1.1 Obchodní firma**

Obchodní firma je název, pod kterým je družstvo zapsáno do obchodního rejstříku, a zároveň také název, pod kterým činí právní úkony. Tento název nesmí být zaměnitelný s obchodní firmou jiného podnikatele a nesmí působit klamavě.<sup>67</sup>

#### **4.6.1.2 Sídlo družstva**

Sídlo družstva je adresa, kterou má družstvo zapsanou jako sídlo v obchodním rejstříku. Musí se ovšem jednat o skutečné sídlo, tzn. takové sídlo, kde je umístěna jeho správa a kde se veřejnost může s právnickou osobou stýkat. Postačí ovšem, pokud stanovy upraví místo adresy sídla jen obec, kde je její sídlo. K zápisu do obchodního rejstříku však musí družstvo ohlásit plnou adresu svého sídla. Domnívám se, že je praktičtější upravit v rámci stanov jen sídlo obce, neboť v praxi často dochází ke změně sídla v rámci jedné obce. Takováto úprava poté umožňuje pouze podat návrh na zápis změny sídla v obchodním rejstříku a není nutné měnit samotné stanovy, což by vyžadovalo dodržení zákonem předepsaného postupu a změnu sídla by to zbytečně komplikovalo.

#### **4.6.1.3 Předmět podnikání (činnosti)**

Terminologický rozdíl mezi předmětem podnikání a předmětem činnosti spočívá v tom, že předmět podnikání se uvádí v případě podnikatelské činnosti družstva, kdežto v případě nepodnikatelské činnosti se uvádí předmět činnosti. Je ovšem také možné, aby byly ve stanovách uvedeny obě tyto varianty. Předmět podnikání nesmí být v rozporu s podnikatelskými oprávněními, která jsou vydána pro družstvo. U činností, které podle zvláštního právního předpisu mohou vykonávat pouze fyzické osoby, bude takovéto podnikatelské oprávnění vydáno příslušným státním orgánem pouze za předpokladu, že družstvo prokáže, že tato činnost bude vykonávána jen prostřednictvím takovýchto osob. Předmět podnikání se zapisuje také do obchodního rejstříku a je to předpoklad podnikatelské činnosti družstva.

---

<sup>67</sup> Blíže viz.: Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, 27 s.

#### 4.6.1.4 Vznik členství a jeho zánik

Členství v družstvu je jedna z nejzákladnějších podmínek, které musí družstvo upravit. I z toho důvodu považuji za vhodné se této problematice věnovat podrobněji. Členský vztah je základním obchodně-právním vztahem, který má vliv i na ostatní vztahy v družstvu. Nemá-li družstvo členy, nemůže vzniknout. Pokud klesne počet členů pod minimální hranici, kterou požaduje zákon, je to důvod pro zrušení družstva soudem. Lze tedy říci, že členství patří základní pojmové znaky družstva. Vzhledem k tomu, že počet členů družstva není uzavřený a členové vstupují do družstva nebo z něj vystupují, mění se neustále i velikost kapitálu družstva. Členové družstva nejsou ani zapsaní v obchodním rejstříku. Soudu se pouze předkládá jako příloha notářského zápisu o konání ustavující schůze seznam zakládajících členů. Následné změny již soud nesleduje. Jak už bylo řečeno výše, institut členství v družstvu je koncipován na principu dobrovolnosti a rovnosti.<sup>68</sup>

Zákon upravuje nejzásadnější podmínky pro vznik a zánik členství v družstvu, veškeré další podmínky svěřuje do úpravy každého jednotlivého družstva právě v jeho stanovách.

Pro vznik členství zákon požaduje v § 227 ObchZ nejprve naplnění některých nejzákladnějších právních skutečností. Jedná se o podání písemné přihlášky, složení základního členského vkladu, případně vstupního vkladu. Členy družstva mohou být jak osoby fyzické, tak právnické. Právě tuto skutečnost určí stanovky družstva. Pokud se o tom nezmiňují, platí, že členem mohou být jak osoby fyzické, tak právnické. Pokud je členství v družstvu podmíněno pracovněprávním vztahem člena k družstvu, je pro vznik členství v tomto případě nutné ukončení povinné školní docházky, dosažení věku 15 let a také uzavření smlouvy o pracovním vztahu s družstvem. Pokud ze stanov nevyplývá něco jiného, je den, který je sjednán jako den vzniku pracovního vztahu, zároveň dnem vzniku členství.

---

<sup>68</sup> Pekárek, M. In Štenglová a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 925

V § 227 odst. 2 ObchZ je upraveno několik způsobů vzniku členství. Podle tohoto ustanovení lze diferencovat mezi způsobem vzniku členství (i) při založení družstva dnem vzniku družstva (tj. zápisem do obchodního rejstříku), (ii) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky, (iii) převodem členství a (iv) jiným zákonem stanoveným způsobem. Tento nastane např. při přeměně družstva a vzniku členství dědice v případě úmrtí člena (tzv. přechod členství).

První dva způsoby bývají označovány jako originární - původní, ostatní jako derivativní - odvozené.

Ad (i) Při zakládání družstva je nutné podat přihlášku, ve které bude vyjádřen jasně a srozumitelně projev vůle stát se členem daného družstva. Právě toto uchazeče opravňuje účastnit se ustavující schůze družstva a hlasovat na ní. Uchazeč se může stát členem družstva dokonce i v případě, že na ustavující členské schůzi hlasoval proti předloženým návrhům. To ale pouze v případě, že nevezme svou přihlášku zpět ihned po hlasování o stanovách, a jen v případě, že hlasoval proti jejich přijetí. Domnívám se, že toto je velmi praktické, neboť během průběhu ustavující schůze mohou být do stanov promítnuty různé podmínky fungování budoucího družstva, které uchazeč nebude mít zájem akceptovat a z toho důvodu ztratí o členství v družstvu zájem. Družstvo je právnická osoba, která vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku. Z toho důvodu se i vznik členství váže na vznik družstva, tj. den zápisu družstva do obchodního rejstříku.

Ad (ii) Dalším způsobem vzniku členství je přijetí uchazeče v době, kdy družstvo již existuje. Členství poté vznikne až rozhodnutím o přijetí vydaným příslušným orgánem družstva. Příslušnost orgánu je možné určit ve stanovách družstva, nejčastěji se jedná o představenstvo. Tento orgán je o výše uvedeném oprávněn rozhodnout i v případě, že ve stanovách toto určeno není. Domnívám se, že je dále možné ve stanovách určit postup odvolání uchazeče v případě, že uchazeč není přijat za člena družstva. „Neobsahují-li stanovy takovou úpravu, potom platí, že rozhodnutí takového orgánu je konečné.“<sup>69</sup> Je tedy pouze na vůli členů družstva, zda tuto možnost pro nové uchazeče ve svých stanovách upraví. Ve stanovách lze také upravit den vzniku

---

<sup>69</sup> Římalová, O.- Holejšovský, J.: Družstva. C. H. Beck, Praha 1999, str. 141

členství. Může to být den rozhodnutí orgánu o přijetí, případně den uvedený v přihlášce. Ovšem ne dřívější den, než ve kterém rozhodl orgán k tomu příslušný. Dále to může být i den, který je uveden v rozhodnutí takového orgánu. Vždy je ale nutné respektovat ustanovení § 227 odst. 4 ObchZ, které stanovuje, že členství nevzniká před zaplacením vstupního vkladu. Vstupní vklad je takový vklad, který tvoří část základního členského vkladu a který je uchazeč povinen zaplatit před vznikem členství. Takový vklad musí určit stanovy. V případě, že ho neurčí, platí, že je uchazeč povinen zaplatit celý základní vklad.

Ad (iii) Způsobem vzniku členství, který předpokládá obchodní zákoník, je i převod členství. Jde zde o převod členských práv a povinností. Je možné rozlišit převod členství mezi členy družstva a převod členství na třetí osobu. V prvním uváděném případě je možné členská práva a povinnosti převést z jednoho člena na jiného člena družstva, pokud to stanovy nevyklučují. V druhém případě jsou členská práva a povinnosti převáděny na třetí osobu. Při tom musí být samozřejmě dodrženy všechny podmínky, které stanoví zákon i stanovy. Taková dohoda, při které zaniká převádějícímu členovi členství v družstvu a vzniká členství nabyvatele právě v rozsahu těch práv a povinností, které od převádějícího člena nabyl, již podléhá souhlasu představenstva. I zde mohou stanovy určit důvody, které převod vylučují, jakož i případy, kdy představenstvo nesmí souhlas s převodem členských práv a povinností odmítnout, nebo případy, kdy se souhlas představenstva nevyžaduje. V případě, že představenstvo odmítne dát pro převod členských práv a povinností souhlas, je možné se odvolat k členské schůzi. Speciální ustanovení týkající se převodu práv a povinností v bytovém družstvu budou popsána spolu s ostatními specifiky stanov bytového družstva v samostatné kapitole.

Ad (iv) Členství v družstvu může vzniknout i v dalších případech, které stanoví zákon (např. vznik členství dle § 29 zákona o vlastnictví bytů při vzniku družstva tzv. vyčleněním). Pod tento případ lze zařadit například nabytí členství v souvislosti se sloučením, splynutím nebo rozdělením družstva, nebo přechod členských práv a povinností ze zemřelého člena na dědice.

Před účinností zákona o přeměnách obchodních společností a družstev<sup>70</sup>, tedy do 30.6.2008, vznikalo členství při sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva podle ustanovení §§ 255 a 256 obchodního zákoníku. Specifika bytových družstev jsou uvedena hned v několika ustanoveních zákona o přeměnách. Rozumí se jimi fúze, rozdělení, převod jmění na společníka a změna právní formy. Zrušení družstva s převodem jmění na člena družstva není dovoleno.

Pokud jde o fúzi bytových družstev, je stanoveno, že všechna zúčastněná, zanikající i nástupnická družstva musí být vždy pouze bytovými družstvy. Účast jiných než bytových družstev tedy není dovolena.

Podobně i při rozdělení bytového družstva musí být všechna i nástupnická bytová družstva vždy pouze bytovými družstvy a účast jiných než bytových družstev není dovolena. Při rozdělení bytového družstva je ohledně majetkové účasti každého člena v rozdělovaném i v každém z nástupnických bytových družstev nutné dodržet následující způsob. Člen v rozdělovaném a v každém z nástupnických bytových družstev, jehož členem je nebo se stane po zápisu rozdělení do obchodního rejstříku, musí mít majetkovou účast ve výši, v jaké byla zdrojem financování výstavby nebo jiného pořízení staveb s družstevními byty a družstevními nebytovými prostory a pozemků jimi zastavěných a s nimi funkčně souvisejících nebo družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů, které jsou samostatnými předměty vlastnictví podle zvláštního zákona, jejichž nájemcem člen je.

Pozemky, jež jsou zastavěny stavbami s družstevními byty nebo družstevními nebytovými prostory, a pozemky s nimi funkčně související, které jsou ve vlastnictví zanikajícího nebo rozdělovaného bytového družstva, přecházejí vždy do vlastnictví toho nástupnického bytového družstva nebo zůstávají ve vlastnictví rozdělovaného bytového družstva, které je nebo se stane vlastníkem příslušné stavby s družstevními byty nebo družstevními nebytovými prostory. Člen zanikajícího nebo rozdělovaného bytového družstva se stává členem každého nástupnického bytového družstva, které se stalo vlastníkem stavby, ve které se nachází bytové družstvo nebo družstevní nebytový

---

<sup>70</sup> Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev

prostor, jehož je člen nájemcem. Jestliže při rozdělení odštěpením zůstává rozdělované bytové družstvo vlastníkem některé nemovitosti, ve které se nachází družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, jehož je člen nájemcem, pak člen zůstává i členem rozdělovaného bytového družstva. V § 335 zákona o přeměnách obchodních společností a družstev jsou stanovena pravidla pro případ, kdy není z projektu rozdělení zřejmé, které stavby s družstevními byty a družstevními nebytovými prostory a pozemky jimi zastavěné a s nimi funkčně související nebo družstevní byty a družstevní nebytové prostory, které jsou samostatnými předměty vlastnictví podle zvláštního zákona, přešly z vlastnictví zaniklého nebo rozdělovaného bytového družstva do vlastnictví jednotlivých nástupnických bytových družstev a které zůstaly ve vlastnictví rozdělovaného bytového družstva, nebo jsou-li některá ustanovení projektu rozdělení bez právních účinků podle § 334 zákona o přeměnách obchodních společností a družstev.

Změnit právní formu může bytové družstvo jen pod podmínkou, jestliže s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, přičemž tento souhlas nelze nahradit souhlasem všech delegátů. Otázkou samozřejmě zůstává, zda-li je tato změna prakticky prosaditelná. Domnívám se ovšem, že vzhledem k tomu, že bytová družstva zajišťují jednu ze základních potřeb svých členů prostřednictvím pronajímání družstevních bytů, je takováto ochrana členů zcela namístě.

Vznik členství dědice zesnulého člena družstva, označovaný jako přechod členských práv a povinností na dědice, upravený zejména v § 232 ObchZ, patří mezi vznik členství jiným způsobem stanoveným zákonem. Souhlas představenstva s členstvím dědice v bytovém družstvu není třeba.

Převodu i přechodu členství a nájmu družstevního bytu se věnuji v další části rigorózní práce.

Výše jsem uvedl, že členem družstva mohou být jak fyzické, tak i právnické osoby. Zákon stanoví, že družstvo musí mít alespoň pět členů, to ovšem neplatí v případě, že jsou členem družstva alespoň dvě právnické osoby. Z uvedeného lze tedy

jasně odvodit, že počet fyzických osob nutných ke vzniku družstva musí být nejméně pět. Pokud družstvo tyto podmínky splní a následně do družstva vstoupí další členové, nebo naopak nastane zánik členství dosavadních členů, nemají tyto skutečnosti vliv na trvání družstva. Je také možné si ve stanovách vyhradit, že členem družstva se mohou stát jen fyzické nebo jen právnické osoby. Členství v družstvu lze také podmínit např. věkem, nebo jen podnikatelům v určitém oboru. Při jakékoliv regulaci vzniku členství je ale nutné dodržet zásadu rovnosti, jak je stanovena v čl. 1 Listiny základních práv a svobod.<sup>71</sup>

Aktuálním případem může být úprava, která by umožňovala členství v družstvu pouze státním občanům České republiky. Vzhledem k členství České republiky v Evropské unii nesmějí být diskriminováni zejména příslušníci ostatních členských států Evropské unie, kteří se zdržují na území jiného členského státu za účely, které předpokládá Smlouva o Evropské unii a Smlouva o fungování Evropské unie. Pro příklad uvádím výkon samostatné či nesamostatné výdělečné činnosti, nebo příslušníky, kteří se připojují ke svému manželovi nebo k jiným rodinným příslušníkům.

Předpoklady pro vznik členství ve stanovách tedy nesmí mít diskriminační charakter pro určitou skupinu osob a vždy je třeba tato pravidla velmi pečlivě promýšlet. Právní úprava neomezuje okruh osob, které mohou být nájemci bytu ani z hledisek státoobčanských apod. Proto v případě, že úprava ve stanovách bude mít diskriminační charakter, bude se jednat o porušení čl. 1 Listiny základních práv a svobod a takové ustanovení bude neplatné dle § 39 občanského zákoníku.

Tak jako je důležité mít ve stanovách řádně upraven vznik členství, je nutné věnovat náležitou pozornost i jeho zániku. Zánik členství může nastat jen po naplnění skutečností, které stanoví zákon. Ten je nejdříve upravuje v § 231, dále pak v § 232, § 227 odst. 3 a také v § 229 ObchZ.

---

<sup>71</sup> Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, č. 2/1993 Sb.

Způsoby zániku členství v družstvu tedy neupravuje pouze jedno ustanovení, ale hned několik. Tím ovšem výčet způsobů zániku členství nekončí. Další možnosti mohou totiž vyplývat i z jiných právních předpisů. Domnívám se, že rozdíly mezi způsoby zániku členství jsou natolik závažné, že je důležité je přesně odlišovat, neboť mají různé právní následky. Je nutné rozlišit zánik účasti pouze konkrétního subjektu v družstvu za situace, kdy se nesnižuje základní kapitál družstva ani počet hlasů, a situace, kdy je tomu naopak. V prvním případě totiž nezaniká nájem družstevního bytu a není třeba sepsat novou nájemní smlouvu mezi družstvem a právním nástupcem (novým členem). V této souvislosti je třeba říci, že ačkoli tak některá družstva činí, nemohou svými stanovami rozšiřovat způsoby zániku členství určené právními předpisy.

Podle § 231 ObchZ zaniká členství následujícími způsoby: (i) písemnou dohodou, (ii) vystoupením, (iii) vyloučením, (iv) prohlášením konkursu na majetek člena, (v) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, (vi) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, (vii) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce a (viii) zánikem družstva.

Ad (i) Jediný požadavek pro dohodu mezi členem družstva a družstvem, který zákon klade, je nutnost písemné formy. Jinak to bude dvoustranný právní úkon s obecnými náležitostmi a s určitou a srozumitelně vyjádřenou vůlí ukončit členství v družstvu. Je pochopitelně nutné také dohodnout okamžik ukončení. Z hlediska bytových družstev uvádím, že tento úkon by byl relativně neplatný, pokud by k němu nedal souhlas manžel – společný člen družstva. Dle judikatury Nejvyššího soudu je nutný souhlas i manžela – společného nájemce družstevního bytu, který není společným členem družstva. Je to z toho důvodu, že nakládání s členským podílem v bytovém družstvu se dotýká i práv druhého manžela jako společného nájemce družstevního bytu<sup>72</sup>.

---

<sup>72</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. září 1992, sp.zn. 2 Cz 22/92



Ad (ii) Vystoupení je naopak jednostranný právní úkon, který směřuje k ukončení členství v družstvu. Členství zaniká v době určené stanovami, nejdéle však uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy člen písemně oznámil vystoupení představenstvu družstva. Právě zde je tedy možné upravit i kratší lhůtu než je zákonem daná šestiměsíční. V soudní praxi existují rozdílné názory na charakter a počátek běhu lhůty, na způsob doručování kolektivnímu statutárnímu orgánu družstva apod. Převažuje názor, že den podání oznámení k poštovní přepravě počátek běhu lhůty neurčuje a je žádoucí tuto věc podrobně upravit ve stanovách.<sup>73</sup> I zde platí, že s vystoupením musí v případě společného členství manželů (nebo i jen společného nájmu bez společného členství) souhlasit oba manželé (podobně jako při zániku členství dohodou).

Ad (iii) Z družstva může být člen i vyloučen, a to pokud opětovně porušuje členské povinnosti, nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. Vyloučením se v tomto případě družstvo brání proti členovi a jeho jednání. Jedná se o mimořádný způsob zániku členství, kterému musí předcházet výstraha, kde bude jeho jednání vytknuto. Kogentně stanoveným předpokladem vyloučení je výstraha. Musí obsahovat jasné, určité a srozumitelné sdělení, v čem a kdy došlo k porušení členských povinností. Dále je nutné člena upozornit na možnost vyloučení, pokud nedojde k nápravě. Dle názoru Nejvyššího soudu není případný odkaz na příslušné ustanovení stanov, podle něhož k porušení povinností došlo, nutný.<sup>74</sup> Domnívám se, že tento názor je bezpochyby správný, neboť důležitější než pouhý odkaz na ustanovení stanov je skutkově určité vymezení porušení.

Naopak předchozí výstraha by postrádala smysl, pokud by šlo o vyloučení z „jiných důležitých důvodů“ zakotvených ve stanovách. Bylo by tomu tak zejména z toho důvodu, že podmínky k rozhodnutí orgánu družstva o vyloučení jeho člena jsou dány naplněním důvodů určených ve stanovách. I z tohoto důvodu by měly být stanovy v části vymezující důvody vyloučení velmi konkrétní. Zde je možné opět vidět důležitost onoho dokumentu, když je možné v něm určit tak závažné okolnosti zániku členství, jako je jednostranné vyloučení člena družstvem.

---

<sup>73</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 193

<sup>74</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. června 2002, sp. zn. 29 Odo 838/2001

Fyzická osoba může být vyloučena také v případě, že byla pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo jeho členu. O vyloučení člena rozhoduje představenstvo, pokud stanovy neurčí jiný orgán s tím, že proti jeho rozhodnutí se člen může odvolat k členské schůzi družstva. Toto právo člena musí být uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dozvěděl, nebo mohl dozvědět o vyloučení. Po uplynutí této lhůty právo zaniká. Ovšem ani rozhodnutí členské schůze nemusí být konečné, protože je dále možné se obrátit na soud, který na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Toto právo na podání musí být uplatněno, pod sankcí jeho zániku, do tří měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila. Pokud členská schůze nebyla řádně svolána, přísluší toto právo ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání. Stejně tak pokud člen tvrdí, že členská schůze tvrzené rozhodnutí nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá takovému rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat návrh soudu do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze. I zde po uplynutí stanovených lhůt právo zaniká.

Pokud stanovy neurčují jinak, rozhoduje o vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, představenstvo. V daném kontextu vítám rozhodnutí Nejvyššího soudu, který judikoval, že odchylná úprava stanov může spočívat pouze v tom, že o vyloučení člena bude rozhodovat místo představenstva přímo členská schůze, ke které může vyloučený člen podat rovněž i odvolání proti vyloučení<sup>75</sup>. V daném případě tedy ve stanovách nelze určit, že místo představenstva bude o vyloučení člena rozhodovat např. pouze předseda, nebo ředitel družstva. Vyloučení členství je nepochybně zásadní rozhodnutí pro danou osobu a je tedy správné, aby odchylná úprava byla „posunuta“ pouze k nejvyššímu orgánu družstva. Jde tedy o transparentnost a větší váhu daného rozhodnutí. Z rozhodnutí o vyloučení musí být patrný jednoznačný projev vůle družstva člena vyloučit. I v tomto případě lze doporučit, aby ve stanovách byla upraveno

---

<sup>75</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. března 2011 sp. zn. 29 Cdo 4838/2009

doručování a konkretizované písemnosti, které mají být doručované do vlastních rukou. V praxi jsou to zejména potíže s doručováním, které jsou následně i příčinou zamítnutí návrhu na vyklizení vyloučeného člena družstva. Neplatnost rozhodnutí představenstva o vyloučení člena z družstva nemůže být soudem vyslovena před přezkoumáním odvolání člena členskou schůzí.<sup>76</sup>

Ad (iv) Členství může zaniknout i v případě, že na člena je prohlášen konkurs. Součástí majetkové podstaty se stává nárok na vypořádací podíl, který vzniká až zánikem členství. Družstvo je povinno vyplatit vypořádací podíl insolvenčnímu správci. Členství zaniká dnem zveřejnění rozhodnutí o prohlášení konkursu v insolvenčním rejstříku. Prohlášením konkursu na majetek jednoho z manželů, kteří jsou společnými členy družstva, zaniká i členství druhého manžela v družstvu.<sup>77</sup>

Jak bylo uvedeno výše, členství v družstvu zaniká i dalšími způsoby uvedenými pod body (v) až (viii). Z hlediska těchto ustanovení není prostor pro úpravu ve stanovách, neboť se vždy postupuje podle speciálních zákonů. Ohledně zániku družstva lze říci, že nastává až výmazem z obchodního rejstříku. Pokud se tak stane, nemůže ani dále trvat členství v družstvu, které již neexistuje.

Podle § 232 ObchZ zaniká členství: (i) smrtí člena - fyzické osoby, (ii) vstupem člena - právnické osoby do likvidace, (iii) prohlášením konkursu nebo (iv) jejím zánikem.

Ad (i) Smrtí fyzické osoby zaniká samotný členský vztah mezi družstvem a jeho členem. Ovšem některá, zejména majetková, práva a povinnosti, které tvoří vlastně obsah tohoto vztahu, přecházejí na dědice zemřelého člena družstva. Členství samotné ovšem na dědice, jak vyplývá z výše uvedeného, nepřechází. Zákon však umožňuje, aby tento dědic o členství v družstvu požádal. S výjimkou u bytových družstev uvedenou dále je tedy třeba ona žádost dědice adresovaná družstvu, ze které bude vyplývat zájem

---

<sup>76</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. února 2005, sp. zn. 29 Odo 896/2004

<sup>77</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. dubna 2007, sp. zn. 29 Odo 460/2005

o členství v družstvu.<sup>78</sup> V souvislosti s žádostí o členství v družstvu vyvstává i další zajímavá otázka týkající se odúmrtí, a sice zda stát musí o členství v družstvu požádat. Vzhledem k tomu, že stát má v zásadě stejné postavení jako fyzická či právnická osoba, měl by i v těchto případech o členství požádat. Jak bude uvedeno dále, výše uvedené se opět neuplatní v případě bytových družstev. Zákon nebo stanovy ale mohou určit, kdy představenstvo nesmí dědicovo členství odmítnout, nebo případy, kdy se souhlas s nabytím členských práv a povinností dědicem nevyžaduje.

Pro nabytí členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu však platí ustanovení § 232 odst. 2 ObchZ, které stanoví, že se v tomto případě souhlas představenstva nevyžaduje. Další podrobnosti ohledně zániku členství fyzické osoby v bytovém družstvu, jež jsou spojeny zejména s přechodem nájmu bytového družstva, jsou podrobně uvedeny v 5. části rigorózní práce v kapitole s názvem „Přechod nájmu družstevního bytu“.

Ad (ii) Při zániku právnické osoby, která je členem družstva, zaniká toto členství jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkursu. V těchto případech členství zaniká ještě před jejím faktickým zánikem. Výhodou je, že vypořádací podíl pak bude začleněn jako součást likvidovaného majetku a bude použit na úhradu případných závazků právnické osoby. V rámci likvidace nebo konkursu tedy musí být k dispozici i ty části majetku zanikající právnické osoby, které představují její majetkovou účast v družstvu. Nárok na vypořádání členského podílu musí být uplatněn již v rámci likvidace.<sup>79</sup> Dále je možné, aby členství zaniklo až zánikem právnické osoby, tzn. výmazem právnické osoby z obchodního rejstříku. Má-li právnická osoba právního nástupce, vstupuje nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností.

Další způsoby zániku členství v družstvu mohou vyplývat buď z jiných než výše uvedených ustanovení obchodního zákoníku, nebo z jiných právních předpisů. Podle § 227 odst. 3 zánikem pracovního vztahu v případě, že členství je podmíněno existencí

---

<sup>78</sup> Podrobnosti k zániku členství smrtí fyzické osoby např. v publikaci Římalová, O.- Holejšovský, J.: Družstva. C. H. Beck, Praha 1999, str. 154 a násl.

<sup>79</sup> Pekárek, M. In Štenglová a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání, Praha: C.H.Beck, 2006, s. 938

tohoto vztahu. Podle § 229 ObchZ převodem členských práv a povinností na jiného, neboť „právním důsledkem uzavření dohody o převodu členských práv a povinností člena na jinou osobu je, že nositelem převáděných práv se stává nabyvatel a převodce tato práva a povinnosti pozbývá. Jestliže převodce převede na nabyvatele členská práva a povinnosti v celém rozsahu, je jediným možným důsledkem takového stavu ukončení členství převodce v družstvu, neboť nemůže být členem družstva, aniž by byl současně nositelem práv a povinností člena družstva.“<sup>80</sup>

U zániku členství v družstvu podmíněného pracovním vztahem člena družstva je možné poznamenat, že členství v tomto případě zaniká jen pokud byl tento vztah předpokladem pro vznik a existenci členství. Zaniká tedy dnem zániku pracovního vztahu člena k družstvu.

Z hlediska bytových družstev členství zaniká také dle § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů, a to převodem jednotky do vlastnictví člena družstva. O této problematice bude podrobněji pojednáno dále.

#### **4.6.1.5 Práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům**

Na úvod této části je vhodné poznamenat, že obchodní zákoník nevěnuje právům a povinnostem členů k družstvu a naopak žádné speciální ustanovení. Práva a povinnosti se prolínají celou částí zabývající se družstvy a je nutné je dovozovat. O jednotlivých právech i povinnostech tedy není pojednáno pouze v této části rigorózní práce, ale vztahuje se k nim celá tato práce, a to vždy u konkrétních uváděných případů, kapitol, oddílů apod. Myslím si, že za situace, kdy členská práva i povinnosti prostupují celou právní úpravou družstva, vybízí takto zvolená varianta k nutné úpravě těchto práv a povinností ve stanovách. Je tedy možné konkrétní práva a povinnosti upravit vždy u toho konkrétního institutu nebo oddílu stanov, ale také je možné věnovat právům a povinnostem speciální článek nebo oddíl a poskytnout tak jakýsi seznam práv a povinností v jednom konkrétním ustanovení.

---

<sup>80</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. listopadu 2001, sp. zn. 29 Odo 77/2001

Dále se domnívám, že je nanejvýš vhodné, že v zákoně obchodních korporací je základní výčet členských práv a povinností upraven v jednom ustanovení zákona. Výše uvedené přispěje ke zpřehlednění právní úpravy těchto práv a tedy ke zvýšení právní jistoty.

Mezi základní členská práva patří právo účasti na členské schůzi a právo hlasovat na ní, právo volit a být zvolen do orgánů družstva a právo obrany proti rozhodnutím, které přijaly orgány družstva. Dále je to právo na podíl na zisku, na vypořádací podíl, pokud členství zaniká, právo na likvidační zůstatek, pokud byla provedena likvidace, právo nahlížet do seznamu členů družstva apod.

Domnívám se, že stanovy by měly zakotvit i povinnost aktualizovat údaje v seznamu členů a s tím spojenou povinnost člena nahlásit tuto změnu, například i pod hrozbou sankce. Lze jediné podpořit úmysl družstva shromažďovat o členech pouze takové údaje, které jsou aktuální.

Naopak mezi povinnosti je možné zařadit povinnost zaplatit základní členský vklad, případně vstupní a další vklad, povinnost uzavření pracovního poměru v případě, že je podmínkou členství pracovní vztah člena k družstvu.

#### **4.6.1.6 Výše základního členského vkladu, popřípadě i výše vstupního vkladu a způsob jejich splácení**

V této části je vhodné upravit nejen základní členský, případně vstupní vklad, ale je zde možné upravit i další majetkovou účast členů družstva a také další členské vklady.

Za základní členský vklad označujeme vklad, který je určen stanovami a k jehož splacení se člen družstva zavázal. Tento vklad může být jak peněžitý, tak nepeněžitý, případně lze tyto způsoby i kombinovat na peněžitou a nepeněžitou část. Důležité ale je, aby byl takový nepeněžitý vklad náležitě oceněn. To se může stát buď způsobem, který je určen ve stanovách, nebo dohodou všech členů při založení družstva, respektive uchazeči o členství. Členský vklad musí být splacen nejpozději do tří let po vzniku

členství s tím, že stanovy mohou určit lhůtu kratší. Při založení družstva je nutné členský, případně i vstupní vklad splatit do patnácti dnů od konání ustavující schůze určenému členovi představenstva a způsobem, který členská schůze stanoví.

Vstupní vklad je naopak takový vklad, který tvoří jen část základního členského vkladu a který je uchazeč povinen zaplatit vždy před vznikem členství. Takový vklad musí určit stanovy. Může ale také nastat situace, že stanovy tento vklad neurčí. Poté platí, že je uchazeč povinen zaplatit celý základní vklad. Je nutné ho splatit do patnácti dnů od konání ustavující schůze, nebo ve lhůtě určené stanovami.

Dále se členové družstva mohou podle § 223 odst. 4 zavázat k dalšímu členskému vkladu a další majetkové účasti na podnikání družstva. Zákon dále tyto instituty nijak neupravuje. Pouze stanovuje, že se tak může stát, pokud to stanovy připouštějí. V případě, že se tedy členové k některému z těchto kroků odhodlají, je nutné tyto způsoby podrobně upravit ve stanovách družstva.

U základních členských vkladů je dále nutné, aby jejich souhrnná výše dosahovala alespoň výše základního zapisovaného kapitálu družstva, který musí činit nejméně 50 000 Kč a zapisuje se do obchodního rejstříku. Je to nutná podmínka, která musí být splněna při zakládání družstva. Zde je nutné zmínit, že výše uvedená další majetková účast členů na podnikání družstva se nezahrnuje do základního kapitálu družstva, neboť ten je tvořen pouze členskými vklady, když další majetková účast je speciálním druhem majetkové účasti v družstvu a nepovažuje se za členský vklad.

Upravit ve stanovách je nutné i způsob splácení vkladu. Obchodní zákoník totiž upravuje způsob splacení jen při založení družstva, když stanovuje, že členský nebo vstupní vklad musí být splacen určenému členu představenstva a to způsobem, který stanoví členská schůze. Jinak dává obchodní zákoník členům k úpravě splacení téměř volnou ruku. V úvahu připadá složení vkladu na bankovní účet nebo do pokladny družstva u peněžitých vkladů. U nepeněžitých vkladů lze rozlišit vklad movitý a nemovitý. U movitého lze vklad předat přímo představenstvu, u nemovitého by skutečné vlastnické právo přešlo na družstvo až vkladem tohoto práva do katastru

nemovitostí. Je také vhodné upravit lhůtu splacení nebo možnost předčasného splacení. Jak jsem již ale uvedl, jedná se pouze o příklady možné úpravy a vždy bude záležet na vůli členů toho konkrétního družstva, jak si způsob splacení upraví.

#### **4.6.1.7 Vypořádání členského podílu**

Další z obligatorních náležitostí stanov je způsob vypořádání členského podílu při zániku členství. Pojem členský podíl v družstvu je v obchodním zákoníku užit pouze v souvislosti s jeho vypořádáním při zániku členství, a to v § 226 odst. 1 písm. d) ObchZ. S ohledem na § 260 ObchZ se jím rozumí podíl dle § 61 odst. 1 ObchZ, tedy míra účasti člena na čistém obchodním jmění družstva. Dále je tento pojem použit v § 714 OZ, a to v souvislosti s okamžikem, kdy se může člen domáhat jeho vrácení. Členský podíl tak představuje účast člena v družstvu a z ní plynoucí práva a povinnosti. Jedná se tedy o majetkové vyrovnání člena s družstvem, neboť člen se svým majetkem, který do družstva vložil, podílel na podnikání družstva. Obchodní zákoník kogentně stanoví v § 233 odst. 1 ObchZ, že každý člen družstva má při zániku členství za trvání družstva nárok na vypořádací podíl. V dalších odstavcích stanovuje způsob určení tohoto podílu, jeho splatnost a způsob úhrady. V odst. 5 tohoto ustanovení ale konstatuje, že tento způsob určení, jeho splatnost a způsob úhrady mohou stanovy upravit odchylně. Pokud se tak členové družstva tedy rozhodnou, měli by přihlídnout ke konkrétní situaci družstva, jeho typu, ale i k majetkovým podílům členů. Zde půjde především o poměr splacených a nesplacených částí vkladů, případně bude vhodné přihlídnout k další majetkové účasti členů v družstvu. Domnívám se ovšem, že by člen družstva měl dostat zpět alespoň tolik, co do družstva během členství vložil. Celá řada družstev má ve stanovách upravenou výši vypořádacího podílu tak, že bývalý člen nebo jeho dědic má nárok na výplatu splaceného základního členského vkladu a případných splacených dalších členských vkladů nebo majetkových účastí. Stanovy družstev dále často rozšiřují výši vypořádacího podílu o částku vypočtenou podle zákona o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, která bývá snižena o část přidělenou do nedělitelného fondu družstva.

V souvislosti s výše uvedeným mohou stanovy určit také lhůtu splatnosti vypořádacího podílu. Při jejím stanovení je nutné dbát, aby její délka nebyla



nepřiměřeně dlouhá a v rozporu s dobrými mravy. Nejvyšší soud judikoval, že „stanovy družstva, které určují lhůtu deseti let pro splatnost vypořádacího podílu, lze v této části považovat za rozporné s dobrými mravy.“<sup>81</sup>

Podle § 234 odst. 1 ObchZ se vypořádací podíl uhrazuje v penězích. I zde ovšem mohou stanovy určit, že pokud členský vklad spočíval alespoň z části v převodu vlastnického práva k nemovitosti na družstvo, může člen žádat vypořádání vrácením této nemovitosti. Ovšem pouze v hodnotě, která je evidována v majetku družstva v době zániku takového členství. Obdobně se může postupovat i v případě, že členský vklad spočíval v poskytnutí jiného věcného plnění, pokud tak stanovy určují. Domnívám se, že pokud družstvo tento nemovitý majetek do družstva přijalo, využívá ho (může ho využívat) také k podnikatelské či jiné činnosti družstva. Tento majetek pak nemusí být se členem, který ho do družstva výše uvedeným způsobem vložil, nijak spjatý. Pokud si tedy družstva ve svých stanovách upraví možnost vrácení takového movitého nebo nemovitého majetku, měla by toto činit velmi opatrně, neboť v konečném důsledku to pro družstvo může znamenat mnohé výdaje a může to ohrozit činnost, ke které je majetek používán. Jako příklad mohu uvést např. vklad pozemku, na kterém družstvo vybudovalo např. garáže, výrobu, dílnu apod. Najednou by se takovýto pozemek vydal zpět bývalému členovi a zisky např. z pronájmu tohoto pozemku, potažmo celé garáže, dílny apod. by byly ohroženy.

#### **4.6.1.8 Orgány družstva a počet jejich členů, délka funkčního období a způsob jejich ustanovování, působnost, způsob svolávání a jejich jednání**

I orgány družstva lze dělit na obligatorní a fakultativní. Mezi obligatorní orgány, které upravuje obchodní zákoník, patří členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Ve stanovách je pak dále nutné upravit všechny další orgány, které chce družstvo zřídit. Tyto orgány by se poté daly nazvat jako fakultativní, neboť obchodní zákoník jejich zřízení nepřikazuje, ale pouze stanovuje, že orgány družstva mohou být i další orgány družstva podle stanov. Mezi fakultativní orgány mohu příkladně uvést členskou schůzi samosprávy a výbor samosprávy jako její výkonný orgán. Domnívám

---

<sup>81</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č. 51/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek; Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. srpna 2006, sp. zn. 29 Odo 427/2006

se, že výhodou těchto orgánů může být umožnění aktivity členů družstva pomocí přímé účasti na společenské a hospodářské činnosti družstva. Fakticky se ovšem jedná o pomocné orgány, které mají smysl především u velkých bytových družstev. Na starosti mohou mít rozhodování o způsobu zajištění činnosti družstva v souladu s hlavními směry jeho činnosti stanovenými nejvyšším orgánem, projednání ročního hospodářského plánu samosprávy a výsledků jeho hospodaření, rozhodování o způsobu úhrady drobných oprav v bytě apod.

#### **4.6.1.8.1 Členská schůze**

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva a mohou se jí účastnit všichni členové družstva. Musí se sejít nejméně jednou za rok, přičemž ovšem lhůty konání členské schůze určují stanovy. Termíny lze určit buď pevným datem nebo podle měsíců, dní (např. třetí úterý v měsíci září), nebo dokonce stanovit konání členské schůze na určitou událost. Velmi často je svolatelem členské schůze statutární orgán, což je v případě družstev představenstvo. Obchodní zákoník tuto problematiku upravuje v § 239 odst. 3 ObchZ, když říká, že členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva, kontrolní komise a také v dalších případech, které mohou určit stanovy. Pokud pak představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, může osoba, která je písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, svolat členskou schůzi sama. Z těchto ustanovení vyplývá, že svolat členskou schůzi je oprávněno představenstvo a dále také osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze. Domnívám se ale, že by svolání členské schůze měly upravovat stanovy, tzn. včetně orgánu nebo orgánů, které jsou oprávněné ji svolat, a včetně případů, kdy ji svolat mohou a musí. Jako povinnost svolání členské schůze, podle mého názoru, připadá například špatná finanční situace družstva a hrozící nebezpečí úpadku. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, rozhoduje všechny zásadní záležitosti družstva a nemělo by se stát, že vznikne pochybnost o tom, kdo a kdy má vlastně členskou schůzi svolat. Stanovy by také měly upravit způsob svolání. Tento se pak bude odvíjet od počtu členů, respektive velikosti družstva. V úvahu potom připadají nejen písemné pozvánky doručované poštovním či jiným doručovatelem, ale také uveřejnění v novinách a v dnešní době bude velmi praktické využít také

elektronickou poštu a případné internetové stránky družstva. Mohou být upraveny také náležitosti pozvánky. Kromě základních údajů, za které lze mimo jiné považovat místo, čas a datum konání, je vhodné dále zveřejnit i program členské schůze. Ve stanovách je také možné upravit i způsob jednání členské schůze, případně vydat v družstvu jednací řád a na něj ve stanovách odkázat. Právě toto řešení pokládám za vhodné. Přijímat vždy nový jednací řád na každou členskou schůzi zřejmě nebude příliš praktické, nicméně i to by bylo možné. V § 239 odst. 5 ObchZ je stanoveno, že stanovy, zákon nebo sama členská schůze si dále může vyhradit další výlučnou působnost podle potřeb toho konkrétního družstva.

#### ***4.6.1.8.2 Shromáždění delegátů***

Shromáždění delegátů se uplatní, pokud není z důvodu velkého rozsahu družstva dost dobře možné svolávat členskou schůzi. I tento způsob musí podrobně upravit stanovy, když musí alespoň určit, v jakém rozsahu onu působnost členské schůze plní. V praxi ovšem ve většině případů shromáždění delegátů nahrazuje působnost členské schůze v plném rozsahu jejích pravomocí. Každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů. Stanovy mohou i zde určit odchylky, které jsou nutné nebo vhodné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva. Domnívám se, že v případě velkého počtu členů je takovéto řešení zcela na místě, neboť může velmi ulehčit samotné rozhodování. Organizování členské schůze, na kterou se dostaví několik set nebo dokonce tisíce členů, kteří často nemají velkou představu o činnosti družstva, je velmi náročné, a to nejen po stránce finanční. K eliminaci těchto problémů může dost dobře také posloužit tzv. dílčí schůze.

#### ***4.6.1.8.3 Dílčí schůze***

Pokud tak určí stanovy, může se členská schůze konat formou dílčích schůzí. Při takovém způsobu konání se postupně sčítají hlasy, které jsou odevzdány na všech dílčích schůzích. Dílčí schůze ovšem nemohou rozhodovat o zániku družstva, případně v záležitostech, které určí stanovy. Takový způsob konání je vhodný zejména v případech velmi velkého a početného družstva nebo tam, kde jsou od sebe jednotliví členové velmi vzdáleni.

#### **4.6.1.8.4 Představenstvo**

Statutárním orgánem družstva je představenstvo, které jako takové řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou obchodním zákoníkem, nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Počet členů představenstva by měly určit stanovy a jejich počet lze dovodit minimálně na tři. Stanovy určují i funkční období členů. Jako takové nesmí být delší než pět let, u prvních orgánů po založení družstva ne více než tři roky. Členové představenstva mohou být zvoleni opětovně, jen pokud to stanovy nevyločí. Předsedu, případně místopředsedu družstva, volí představenstvo ze svých členů. I toto ovšem mohou stanovy určit jinak, když takové oprávnění mohou svěřit do pravomoci členské schůze. Předseda poté organizuje a řídí jednání představenstva.

Stanovy ovšem mohou svěřit organizaci a řízení běžné činnosti družstva řediteli, který je pak představenstvem jmenován i odvoláván. Zde by si ale každé družstvo mělo uvědomit především míru odpovědnosti ředitele v poměru k jeho pravomocem. Pokud bude ředitel v družstvu zaměstnán, bude jeho odpovědnost posuzována podle předpisů pracovního práva. Za případnou škodu bude tedy odpovídat jen do výše čtyři a půl násobku svého průměrného měsíčního výdělku. Naproti tomu funkcionář družstva odpovídá veškerým svým majetkem, jak je také nově uvedeno v § 66d ObchZ, který stanoví, že představenstvo může pověřit obchodním vedením družstva zcela nebo z části jiného. Tyto činnosti mohou být vykonávány i v pracovněprávním vztahu dle zákoníku práce zaměstnancem družstva. Tento zaměstnanec může být poté současně i členem představenstva družstva. Tímto ustanovením zůstává ovšem nedotčena odpovědnost osob, které jsou členy představenstva, stanovená obchodním zákoníkem. Domnívám se, že daná novela obchodního zákoníku jasně a správně stanoví, že pokud je člen představenstva pověřen obchodním vedením a je s ním za tímto účelem uzavřena pracovní smlouva, zůstává nedotčena jeho odpovědnost dle obchodního zákoníku, když tato se tedy neomezuje pouze na odpovědnost podle zákoníku práce, která je omezena pouze na čtyři a půl násobek mzdy. Každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Člen představenstva jiného orgánu se ovšem musí podílet na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky, jak je uvedeno v § 243a ObchZ.

Představenstvo volí i odvolává členská schůze. Stanovy v tomto případě mohou určit, za jakých podmínek musí být představenstvo odvoláno, nebo kdy musí o jeho odvolání členská schůze alespoň jednat. Představenstvu totiž podle § 243 odst. 1 ObchZ patří veškeré sběrné pravomoci, které nejsou zákonem nebo stanovami svěřeny do působnosti jiného orgánu. Z tohoto důvodu je tedy tento orgán pro řádné fungování družstva zásadní. Schází se vždy podle potřeby. Jen po doručení podnětu kontrolní komise se musí sejít do deseti dnů od jeho doručení. I u tohoto orgánu mohou stanovy určit, a lze to jistě vřele doporučit, aby stanovy určily konkrétní podmínky, kdy se představenstvo musí sejít, stejně tak lhůtu, do které se musí sejít, a způsob jeho svolání. Způsob jednání a rozhodování představenstva lze upravit podobně jako u členské schůze. Pro členy představenstva se obdobně použijí § 193 odst. 4 a § 194 odst. 2 věta první až pátá a odst. 4 až 7 téhož ustanovení ObchZ. Tato ustanovení upravují práva a povinnosti členů, zásady pro jednání členů a předpoklady, které musí splnit, aby mohli být do orgánu zvoleni. Při hlasování náleží každému členovi představenstva jeden hlas. Výkon hlasovacího práva může realizovat pouze osobně a nemůže být zastoupen jinou osobou.

#### **4.6.1.8.5      *Kontrolní komise***

Tato komise, jakožto obligatorní orgán družstva, je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Je odpovědná pouze členské schůzi. Nutnou podmínkou k její činnosti je nezávislost na ostatních orgánech družstva. Funkce jejích členů jsou neslučitelné s funkcí člena představenstva, přičemž stanovy mohou určit okruh neslučitelnosti funkcí i na jiné volené orgány v družstvu.

Stanovy družstva by měly určit počet členů komise. Obchodní zákoník v tomto případě určuje pouze minimální počet členů komise, a to tři. I zde funkční období nesmí být delší než pět let, u první komise po založení družstva je stanoveno pouze na tři roky. Ve stanovách je možno zakázat opětovné zvolení do kontrolní komise, jinak platí, že členové mohou být voleni opětovně. Kontrolní komisi volí i odvolává členská schůze. Kromě výše uvedeného se komise vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje

představenstvo a je oprávněna vyžadovat zjednání nápravy. Pro svou práci může na představenstvu vyžadovat jakékoliv informace o hospodaření družstva a představenstvo je zase povinno jí bez zbytečného odkladu oznámit všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

Ve stanovách je vhodné upravit cyklus zasedání kontrolní komise. Podle obchodního zákoníku se musí sejít nejméně jednou za tři měsíce. Ze svých členů si volí předsedu a místopředsedu, ale je také možné toto ve stanovách svěřit členské schůzi družstva. Ve stanovách je vhodné upravit, tak jako bylo uvedeno výše u členské schůze a představenstva, způsob svolání kontrolní komise. Stanovy mohou upravit, nebo i jen odkázat na jednací řád kontrolní komise nebo mohou stanovit konkrétní případy, kdy se komise musí sejít. Stanovy mohou, stejně jako v případě hlasování představenstva, připustit písemný způsob hlasování, případně hlasování pomocí prostředků sdělovací techniky, pokud s tímto způsobem projeví souhlas všichni členové orgánu. I u kontrolní komise platí obdobné použití § 193 odst. 4 a § 194 odst. 2 věta první až pátá a odst. 4 až 7 téhož ustanovení ObchZ, jak bylo uvedeno výše. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. Výkon hlasovacího práva je obdobný jako u členů představenstva.

#### **4.6.1.8.6 Orgány malého družstva**

V tzv. malém družstvu, tj. družstvu, které má méně než padesát členů, může být ve stanovách určeno, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. Jedná se tedy o přenesení pravomocí představenstva a kontrolní komise na členskou schůzi. Takovému družstvu nic nebrání, aby si ve stanovách upravilo i další orgány, například ředitele, a svěřilo mu určité pravomoci. Musí ovšem dodržet přenesení působnosti, jak je uvedeno výše.

Statutárním orgánem je poté předseda, případně další člen, který je pověřený členskou schůzí. Stejně tak v družstvech s členstvím pouze právnických osob, které mají méně než pět členů, musí určit způsob rozhodování a statutární orgán stanovy.

#### **4.6.1.9 Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty**

Z hlediska použití zisku upravují stanovy podmínky, za kterých bude zisk rozdělen mezi členy družstva. Dále mohou upravit způsob převodu, lhůty, ale také jeho převod do dalších let jako nerozdělený zisk a pochopitelně také jeho užití. V posledním jmenovaném případě lze také upravit některé otázky užití zisku prioritně a další, až když se veškerý zisk nevyčerpá na přednostní investice.

V případě ztráty se může postupovat podobně jako u zisku. Stanovy určují, jakým způsobem se bude ztráta řešit, případně z čeho se bude přednostně hradit. Členové družstva mohou mít, pokud to určí stanovy, tzv. uhrazovací povinnost vůči družstvu, která slouží ke krytí ztrát družstva. Jestliže je takto stanoveno, je nutné určit její výši, která ale nesmí přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Podle § 252 odst. 2 ObchZ způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát, navrhuje představenstvo, a to spolu s řádnou účetní závěrkou, kterou je povinno sestavit za každý účetní rok. Stanovy také mohou určit, aby představenstvo zabezpečilo vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, která obsahuje přehled obchodní činnosti v uplynulém roce a předpoklady jeho dalšího podnikání. Dále v této zprávě mohou být i další skutečnosti, které určí stanovy. Výroční zprávu poté předkládá představenstvo spolu s řádnou účetní závěrkou a návrhem na použití zisku nebo úhradu ztráty k projednání a schválení členské schůzi.

#### **4.6.1.10 Tvorba a použití nedělitelného fondu**

Pro družstvo je stanovena zákonná povinnost zřídit nedělitelný fond již při vzniku družstva. Zákon dále stanoví jeho minimální výši, kterou stanovuje na 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky, která se rovná polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Toto je ale pouze minimální výše, kterou má družstvo povinnost vytvářet. Právě ve stanovách lze určit vyšší nedělitelný fond a také vyšší doplňování. Ve stanovách lze ale určit i další podrobnosti týkající se nedělitelného fondu družstva. Jedná se především o podmínky použití fondu a také o to, kdo bude o jeho použití rozhodovat. Zákon zakazuje použití

tohoto fondu za trvání družstva k rozdělení mezi členy. Jedná se o kogentní ustanovení, které stanovy nemohou změnit. Kromě tohoto povinně zřizovaného fondu lze ve stanovách upravit i další zajišťovací fondy, které družstvo může vytvářet. Pro příklad lze uvést rezervní fond, fond členů a funkcionářů nebo fond oprav. U výrobních a spotřebních družstev, která prošla transformací podle zákona o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, bylo povinně do nedělitelného fondu přiděleno 75 % čistého jmění družstva.

#### **4.6.1.11 Další povinné náležitosti stanov**

- Ve stanovách je nutné určit výši zapisovaného základního kapitálu, která nesmí být nižší než 50 000,- Kč.
- Dále je nutné upravit způsob a lhůty svolání členské schůze. Podrobnosti byly uvedeny výše.
- V případě nepeněžitých vkladů stanovy určují také způsob jejich ocenění. Podrobnosti opět výše.

#### **4.6.2 Fakultativní náležitosti**

Jak už jsem výše uvedl, obchodní zákoník předpokládá v ustanovení týkající se právní úpravy družstev tzv. fakultativní náležitosti stanov. Tyto náležitosti v jednotlivých stanovách mohou, ale zároveň nemusí být upraveny. Zde se jedná o vůli členů, zda danou problematiku ve stanovách upraví, nebo ne. Právě podle úpravy v zákoně a z toho vyplývající možnosti její úpravy ve stanovách, lze tato ustanovení dělit.<sup>82</sup> K následujícímu textu uvádím, že z důvodu závažnosti stanov, jakožto základního dokumentu družstva, bylo přistoupeno k úplnému výčtu všech fakultativních náležitostí, neboť každá z nich může být v praxi velice podstatná a pouhým příkladným výčtem bych rozhodně nesplnil cíl této práce jmenovaný v úvodu. Domnívám se, že právě na tomto výčtu je vidět, jak stanovy a jejich úprava prostupují celou právní úpravou družstva stanovenou v českém právním řádu.

---

<sup>82</sup> Poznámka: Podobné dělení lze najít také v publikaci Římalová, O.- Holešovsky, J.: Družstva. C. H. Beck, Praha 1999, str. 61 a násl. , nebo v Dvořák T.: Stanovy družstva, Ad Notam 2002, č. 5, str. 97- 105



Stanovy mohou tedy převzít stanovenou zákonnou úpravu. Pokud tak udělají, platí toto zákonné ustanovení zahrnuté do stanov beze změny ve srovnání se zákonnou úpravou. Mezi tyto lze zařadit následující ustanovení:

- nárok člena družstva podle odst. 1 dále uvedeného paragrafu na vrácení zemědělské půdy vložené do družstva, § 234 odst. 2 ObchZ

Stanovy také mohou zákonnou úpravu podrobněji provést. Prakticky mohou zákonnou úpravu podrobněji upravit tím že jí zúží, rozšíří, vyloučí nebo určí jinak oproti zákonné úpravě. Jedná se o:

- určení lhůty ke splacení členského vkladu; § 223 odst. 6 ObchZ,
- členství podmíněné pracovním vztahem k družstvu, členem jen fyzická osoba, která skončila povinnou školní docházkou a dosáhla 15 let svého věku; § 227 odst. 1 ObchZ,
- úprava pracovněprávního vztahu člena k družstvu může být výhodnější než určují pracovněprávní předpisy; § 226 ObchZ,
- převod práv a povinností a důvody vylučující převod práv a povinností a nepřípustnosti odmítnutí souhlasu představenstva s převodem; § 229 ObchZ,
- zánik členství vystoupením v době určené stanovami, vyloučení z důvodů určených stanovami, rozhodování o vyloučení; § 231 ObchZ,
- určení důvodů, kdy představenstvo nemůže odmítnout dědice členského podílu za člena družstva a kdy se nevyžaduje souhlas představenstva s nabytím členských práv a povinností dědicem; § 232 odst. 1 ObchZ,
- ustanovení o vypořádacím podílu v § 233 ObchZ se použijí jen pokud stanovy nestanoví jinak; § 233 odst. 5 ObchZ,
- stanovy mohou upravit ustanovení týkající se vypořádacího podílu, respektive vrácení nemovitosti nebo jiného věcného plnění, pokud právě v tomto spočíval členský vklad; § 234 odst. 1 ObchZ,
- určení, že se vytvoří vyšší nedělitelný fond, případně jiné zajišťovací fondy; § 235 odst. 1 ObchZ,
- úprava podílu člena na zisku, jeho vymezení; § 236 odst. 2, 3 ObchZ,

- určení nutnosti kvalifikované většiny u hlasování členské schůze, představenstva a kontrolní komise; § 238 odst. 3 ObchZ
- stanovení dalších případů, kdy dílčí členské schůze nemohou rozhodovat, dalších případů nutnosti svolání členské schůze, stanovení lhůt pro konání členské schůze a odchylek od volby delegátů; § 239 ObchZ,
- stanovení odchylek od váhy hlasů při hlasování členské schůze; § 240 odst. 1 ObchZ,
- možnost určení, že předseda družstva organizuje a řídí běžnou činnost družstva, oprávnění členské schůze volit předsedu a místopředsedu družstva, určení, kdo bude za představenstvo navenek jednat; § 243 ObchZ,
- oprávnění členské schůze volit předsedu a místopředsedu kontrolní komise; § 244 odst. 5 ObchZ,
- vyloučení možnosti opětovného zvolení členů do orgánů družstva, určení funkčního období členů; § 246 ObchZ,
- určení dalších případů neslučitelnosti funkcí; § 247 odst. 2 ObchZ,
- stanovení oprávnění projednat odstoupení člena orgánu družstva jinému orgánu než tomu, který ho zvolil; § 248 odst. 1 ObchZ,
- upravení rozsahu zákazu konkurence; § 249 ObchZ,
- možnost tajného hlasování u určených záležitostech; § 250 odst. 1 ObchZ,
- stanovení způsobu jmenování likvidátora, odchylky od povinnosti vyplatit členům splacenou část jejich členského vkladu; § 259 ObchZ.

Dále je také možné, aby stanovy pouze připustily pravidlo, které zákon sice upravuje, ale je na tom konkrétním družstvu, zda se jím rozhodne řídit. Pokud dané pravidlo družstvo nepřipustí, tak pro družstvo neplatí.

- stanovení uhrazovací povinnosti člena; § 222 odst. 2 ObchZ,
- určení vstupního vkladu; § 223 odst. 3 ObchZ,
- povinnost členů splatit dosud nesplacenou část členského vkladu před lhůtou splatnosti; § 223 odst. 6 ObchZ,
- úprava pracovního vztahu člena k družstvu ve stanovách; § 226 odst. 2 ObchZ,

- možnost konat členské schůze formou dílčích schůzí a stanovení plnění působnosti členské schůze shromážděním delegátů; § 239 ObchZ,
- možnost zastoupení člena na členské schůzi; § 240 odst. 2 ObchZ,
- oprávnění členské schůze plnit působnost představenstva a kontrolní komise; § 245 odst. 1 ObchZ,
- nastoupení zvoleného náhradníka, v případě jeho volby, na místo odstoupujícího člena; 248 odst. 2 ObchZ,
- přípuštění možnosti hlasovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky; 250 odst. 2 ObchZ,
- zabezpečení vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva představenstvem; 253 ObchZ.

Zákon také připouští úpravu ve stanovách jen obecným konstatováním této možnosti nebo povinnosti bez jakékoliv další specifikace. Zde tedy bude záležet čistě na iniciativě družstev, jak si danou problematiku upraví.

- oprávnění členské schůze rozhodovat o dalších záležitostech, které určí stanovy; 239 odst.5 ObchZ,
- určení, že běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel jmenovaný a odvolávaný představenstvem; 243 odst. 7 ObchZ.

Obsahem stanov mohou být konečně i takové otázky, které zákon výslovně neupravuje a blíže je neurčuje. Tato právní úprava pochopitelně musí být v souladu s právními předpisy, jejich obsahem, účelem, nesmí je obcházet, musí být v souladu s dobrými mravy či poctivým obchodním stykem. Do této kategorie lze zařadit zejména:

- možnost úpravy členství pouze fyzických nebo právnických osob,
- možnost vzniku členství fyzických osob pouze na základě příslušnosti k určité profesi, místem bydliště, společnými zájmy apod.,
- zřízení družstva jen na určitou dobu.

## 5 Specifické otázky stanov bytového družstva

V této části se zaměřím na některé otázky týkající se bytových družstev, přesněji řečeno na záležitosti, které je nutné, případně vhodné, ve stanovách bytového družstva upravit. Domnívám se, že i když dále uvedené právní předpisy bytovým družstvům velkou část následně uvedené problematiky nepřikazují jako obligatorní náležitosti ve svých stanovách upravit, je velmi vhodné je čistě z praktického hlediska do stanov zahrnout. Značná část lidské populace nemá hlubší právní vzdělání. Z toho důvodu je vhodné, když jsou stanovy koncipovány tak, aby velkou část běžných životních situací bylo možné vyřešit „jen“ s pomocí nahlédnutí do stanov, jakožto základního dokumentu družstva, případně v sekundárním vnitrodružstevním dokumentu, a ne listovat v mnoha zákonech a složitě hledat právní úpravu, která se na daný případ vztahuje. Jistě by bylo ideální, kdyby se do stanov neopisoval zákon a stanovy sloužily skutečně jen jako základní vodítko. Ze stanov se nesmí stát nekonečná kniha, která se snaží taxativně pokrýt celou oblast bytového družstevnictví a družstevního bydlení. Ovšem pak by podle mého názoru bylo nutné změnit právní úpravu bytových družstev a upravit je, pokud možno, v jednom právním předpisu. Domnívám se tedy, že za současné legislativní situace je vhodné ve stanovách upravit více než jen obligatorní a některé fakultativní náležitosti stanov předepsané zákonem, ale i některé další náležitosti, které mohou lidé potřebovat k vyřešení běžných záležitostí týkajících se družstevního bydlení.

Právní úpravy bytových družstev se dotýká hned několik zákonů. V první řadě je nutné zmínit obchodní zákoník, ve kterém je uvedena obecná úprava družstev jako takových. Dále se jedná o zákon o vlastnictví bytů, který upravuje mimo jiné převody vlastnictví bytů a nebytových prostor. Bytových družstev se také dotýká zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstev a velmi specifickou oblast pokrývá zákon o podpoře výstavby družstevních bytů.<sup>83</sup> Problematika nájmu bytů je upravena v občanském zákoníku. Jak je vidět, problematika bytového družstevnictví

---

<sup>83</sup> Zákon. č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

je značně roztržena a bytová družstva musí při své činnosti zkoumat řadu právních předpisů.

## **5.1 Bytové družstvo, družstevní byt**

### **5.1.1 Bytové družstvo**

Zákonnou definici pojmu bytové družstvo uvádí obchodní zákoník v § 221 odst. 2, když říká, že bytové družstvo je takové družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Tuto velmi zjednodušenou definici blíže rozvedla judikatura, která konstatovala, že „bytovým družstvem je třeba rozumět družstvo, které vlastní byty a pronajímá je svým členům, byť vedle toho může vyvíjet i jinou činnost. ...pro výklad pojmu bytové družstvo je třeba vycházet právě z toho, zda družstvo skutečně zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty. ...pokud družstvo takové potřeby zajišťuje, je třeba je za bytové družstvo považovat.“<sup>84</sup> Z tohoto vyplývá, že bytové družstvo jednak byty vlastní, jednak tyto byty pronajímá svým členům. Bytovým družstvem potom podle citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu nemůže být takové družstvo, které se za bytové označuje, které vlastní byty, ale tyto byty svým členům nepronajímá.

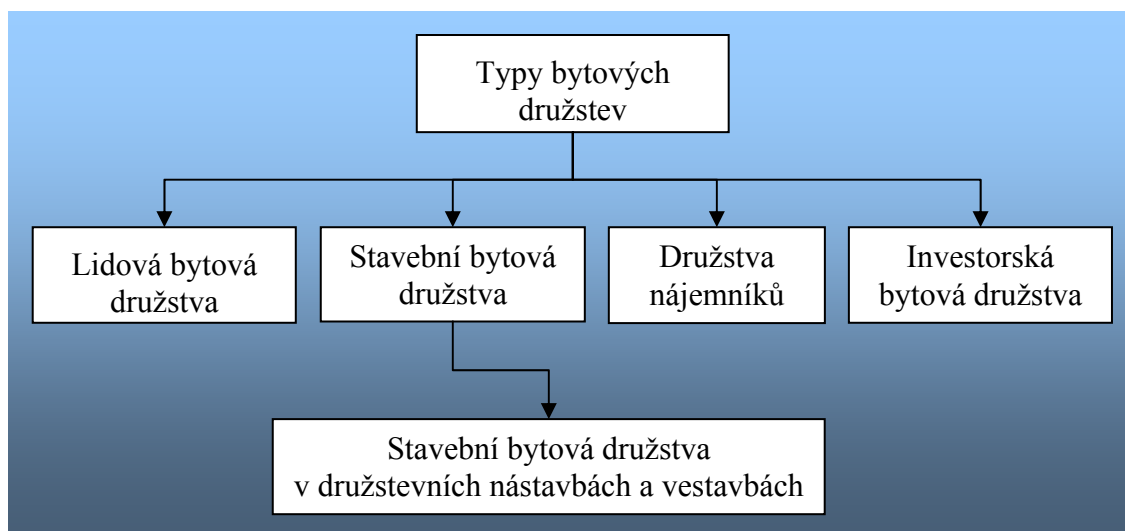
V dnešní době lze rozlišovat mezi několika typy bytových družstev. Jedná se o Lidová bytová družstva, jakožto nejstarší bytová družstva. Dále Stavební bytová družstva, jejichž největší rozvoj probíhal během komplexní bytové výstavby v době socialismu. Jejich speciální podtyp jsou Stavební bytová družstva v družstevních nástavbách a vestavbách, které jsou umístěny v nebo na domech, které nevlastní stejné družstvo. Také to jsou tzv. družstva nájemníků, známá také pod označením privatizační družstva. Toto družstvo je založeno jen z důvodu koupě celého domu od obce v rámci privatizace. Nejmladší družstva, která se věnují výstavbě bytových domů, k čemuž používají pouze prostředky svých členů, se nazývají Investorská bytová družstva.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky Civ. R 12/2001

<sup>85</sup> Obdobné členění je uvedeno také v : Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 320 nebo v: Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, 1198 s.

Schéma 2: Typy bytových družstev v České republice



#### 5.1.1.1 Lidová bytová družstva

Tento typ družstev je zmíněn v § 24 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Bytové domy takových družstev jsou většinou rozděleny na jednotky. Právě podle tohoto zákona byly již byty z velké části převedeny členům do vlastnictví.

Lidová bytová družstva vznikla transformací z původních bytových družstev existujících ještě před rokem 1945. Jedná se tedy o historicky nejstarší typ existujících bytových družstev. Mezi specifika patří paušální výše členských podílů. Že se jedná o lidové družstvo, muselo být také uvedeno ve stanovách toho kterého družstva.

#### 5.1.1.2 Stavební bytová družstva

Tato družstva jsou nepřímo zmíněna v § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a dále byla zmíněna v § 1 písm. a) v dnes již zrušené vyhlášce o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě.<sup>86</sup>

Pronajímatelem bytů družstevním nájemcům v tzv. družstevních nástavbách (které tvoří zvláštní skupinu bytů v těchto družstvech) je podle ustanovení § 28d zákona č. 42/1992 Sb., ve znění zákonného opatření Předsednictva FS č. 297/1992 Sb., bytové

<sup>86</sup> Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě

družstvo, a to na základě práva věcného břemene zřízeného ze zákona, protože není jejich vlastníkem.

Také zde vznikl při splnění stanovených podmínek zákonný nárok na převod bytů do vlastnictví. Podle zákona o vlastnictví bytů jsou proto domy většinou rozděleny na jednotky a postupně dochází k převodům do vlastnictví jejich členů.

Stavební bytová družstva vznikala přibližně v letech 1958 – 1989, když výstavba domů byla financována zejména z členského podílu, státního příspěvku a bankovního úvěru.

### **5.1.1.3 Družstva nájemníků (privatizovaná bytová družstva)**

Nepřímo jsou tato družstva zmíněna v daňových předpisech (§ 20 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a o dani z převodu nemovitostí). Jsou výsledkem privatizace především obecního bytového fondu. Pro tyto účely byla založena právnická osoba a ona privatizace spočívala v prodeji celého bytového domu právnické osobě. Členy právnické osoby se stali právě nájemci bytů. Po nabytí domu do vlastnictví družstva u těch z nich, kteří se stali členy družstva, dochází ke změně nájmu na nájem družstevní; u nájemníků, kteří se nestali členy družstva, se mění jen subjekt pronajímatele. Zda-li se mění obsah práva nájmu, záleží především na aktuální situaci a daném domě. Může se měnit pouze z části, a to zejména části nájemní smlouvy obsahující opravy a údržba domu, když toto nadále zajišťuje např. družstvo apod. Právo na převod bytů do vlastnictví může být založeno pouze smluvně a neřídí se § 24 zákona o vlastnictví bytů.

I v těchto bytových družstvech bylo členství podmíněno. Mimo podání členské přihlášky bylo nutné složit základní členský vklad a přijmout závazek ke splacení dalšího členského vkladu. Výše dalšího členského vkladu byla stanovena tak, že kupní cena za budovu požadovaná obcí byla rozpočtena na jednotlivé členy poměrně, většinou podle velikosti jejich bytů, nebylo to tak ovšem ve všech případech. Nutno říci, že obce často privatizovaly bytový fond i pod reálnou tržní cenu. Po vstupu ČR do ES/EU dnem 1.5.2004 jsou obce povinny podnikatelským právnickým osobám prodávat svůj majetek

za tržní cenu, jinak se dopouštějí nedovolené veřejné podpory. Výjimkou je splnění podmínky poskytování veřejné podpory „de minimis“.

#### **5.1.1.4 Investorská bytová družstva (bytová družstva řídicí se zákonem o podpoře výstavby družstevních bytů)**

Jedním z cílů zákona je umožnění poskytnutí podpory na výstavbu družstevních bytů určených výhradně členům družstva vytvořením podmínek pro rozvoj výstavby nájemních bytů do vlastnictví právnické osoby. Členové takové právnické osoby se budou na výstavbě finančně podílet a stanou se nájemci postavených nájemních bytů. Podmínkou je jejich provoz na neziskovém principu.

V této souvislosti uvádím, že součástí právního řádu České republiky je stále vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální výstavbě a modernizaci rodinných domků ve vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů. Nutno říci, že na současné podmínky tržní ekonomiky tuto vyhlášku již nelze aplikovat. Tato vyhláška však nebrání, aby byly družstevní byty přeměněny na byty vlastnické podle zákona o vlastnictví bytů.

Z důvodu ochrany zájmů a vložených finančních prostředků členů bytového družstva, ale i prostředků poskytnuté podpory obsahuje zákon o podpoře výstavby družstevních bytů některá zvláštní omezení činnosti bytového družstva a členství v něm. I díky nim a vzhledem k nízké dostupnosti podpory jsou družstva považována za zcela výjimečná.

Právě tato bytová družstva však považuji za nejbližší tomu pojetí bytových družstev, které klade důraz na zapojení členů do činnosti družstva, jehož cílem není dosažení zisku.

#### **5.1.1.5 Bytová družstva vzniklá vyčleněním**

Bytové družstvo také může vzniknout tzv. vyčleněním podle § 29 zákona o vlastnictví bytů. Do 31. 12. 1996 měli nájemci nebo vlastníci bytů nebo nebytových prostor v budově nebo v budovách, popřípadě v domě nebo v domech ve vlastnictví



nebo spoluvlastnictví družstva, kteří byli členy tohoto družstva, možnost rozhodnout o vyčlenění a vzniku nového družstva bez schválení členskou schůzí dosavadního družstva (představenstvu tohoto družstva muselo být rozhodnutí písemně oznámeno). Podmínkou platnosti rozhodnutí byl písemný souhlas dvoutřetinové většiny všech členů vyčleňovaného družstva v každé budově, popřípadě domě. Členství v dosavadním družstvu přešlo na nové družstvo s jeho vznikem.

Jedním z problémů, které se v praxi objevily, bylo vypořádání majetku, práv a povinností mezi původním a nově vyčleněným družstvem. K mnohým sporům docházelo zejména proto, že podmínky tohoto vypořádání byly stanoveny v § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů nedostatečně a na řadu otázek se jen obtížně hledala jednoznačná stanoviska. Konkrétně šlo např. o oceňování majetkových nároků v družstvu.

Takto vzniklá družstva úmyslně nepřirazují ke klasickým typům bytových družstev, které jsou uvedeny v tabulce, a to především z důvodu snahy dodržet ustálenou terminologii jednotlivých druhů a typů družstev, o které je pojednáno výše. Nicméně z důvodu komplexnosti této rigorózní práce se o těchto družstvech nelze nezmínit. I u těchto družstev se při splnění podmínek dle zákona o vlastnictví bytů realizuje převod bytu do vlastnictví.

### **5.1.2 Družstevní byt**

I když současné právní předpisy tento pojem velmi často používají, v žádném z nich nenajdeme legální definici tohoto pojmu. Výjimkou je definice obsažená v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů, kde je v § 2 uvedené, že družstevním bytem se rozumí byt v bytovém domě ve vlastnictví bytového družstva, který je určen formou nájmu k uspokojování bytových potřeb člena bytového družstva, případně osoby žijící s ním v domácnosti. O definici se také pokusila judikatura, když konstatovala, že družstevní byt je „byt nacházející se v domě ve vlastnictví bytového družstva nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů

tohoto bytového družstva,<sup>87</sup> nebo také „byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.“<sup>88</sup> Nutno ovšem konstatovat, že právní teorie má s těmito definicemi značné potíže a z tohoto důvodu jsou často v odborné literatuře družstevní byty definovány odlišně, případně jsou definice doplňovány.<sup>89</sup>

## **5.2 Stanovy bytového družstva**

### **5.2.1 Nájem družstevního bytu**

U bytových družstev je nutné ve stanovách upravit především problematiku nájmu družstevního bytu. Ta se nachází v občanském zákoníku, když se v ustanoveních týkajících se uzavírání nájemní smlouvy v § 685 odst. 2 OZ stanovuje, že u družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Jsou to tedy opět stanovy, které musejí vymezit podmínky, při jejichž naplnění bude se členem družstva nájemní smlouva uzavřena. Je nutné vzít v úvahu, že stanovy každého jednotlivého družstva mohou tyto podmínky stanovit různě. Ani v případě bytových družstev totiž neexistují žádné závazné vzorové stanovy, a to ani stanovy vydávané Svazem českých a moravských bytových družstev.<sup>90</sup> Dále je ale nutné si uvědomit, že byt, který má družstvo ve svém vlastnictví, nemusí nutně pronajmout pouze členovi družstva. V praxi se velmi často stává, že jsou tyto byty pronajímány nečlenovi. Ovšem v takovém případě, kde na jedné straně stojí nájemce- nečlen a na druhé družstvo jako pronajímatel, nemůže vzniknout družstevní nájem a nájemní smlouva se řídí obecnými ustanoveními o nájmu bytu. Právě zde je vidět spojení práva družstevního nájmu a členství této osoby v družstvu. „Družstevní nájemce musí být vždy členem bytového

---

<sup>87</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky Civ. R 15/2000

<sup>88</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky Civ. R 12/2001

<sup>89</sup> Např.: Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2009, 33 s a násl. Dále také např. v publikaci Švestka, J., Spáčil, J., Škárková M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, 1953 s

<sup>90</sup> O vzorových stanovách bude dále pojednáno v Závěru této práce

družstva, ale ne každý člen musí být nájemce družstevního bytu.<sup>91</sup> Člen má tedy pouze právo, nikoliv povinnost, uzavřít s bytovým družstvem nájemní smlouvu.

Družstevní nájem je chráněn nejen právní úpravou v občanském zákoníku, ale také v § 239 odst. 4 písm. i) ObchZ, kde je stanoveno, že rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo pouze s byty v těchto nemovitostech, může pouze členská schůze družstva. K výše uvedenému je navíc nutný předchozí písemný souhlas většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká. Domnívám se, že takováto ochrana členů je zcela na místě. Tak zásadní rozhodování, kterým dispozice s nemovitostí, ve které jsou družstevní byty, nepochybně je, může náležet pouze nejvyššímu orgánu, neboť ve většině případů má pro členy značné následky.

### **5.2.2 Práva a povinnosti člena bytového družstva týkající se nájmu družstevního bytu**

Stanovy bytového družstva upravují podle § 687 odst. 4 OZ i práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva. Takováto práva a povinnosti musí vznikat, podle uvedeného ustanovení, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů, které jsou s tím spojené. „Občanský zákoník zde dal přednost smluvní úpravě, přihlížející ke konkrétním potřebám členů bytových družstev.“<sup>92</sup> V praxi je ale často do stanov přebírána úprava stanovená v občanském zákoníku. Často bývá ve stanovách upraveno, které opravy si každý z nájemníků hradí sám, které zajišťuje družstvo nebo ke kterým potřebuje souhlas orgánů družstva. Dále je také možné, aby si družstvo ve stanovách vymínilo předchozí souhlas u oprav nebo úprav bytu např. z důvodů technických, estetických, z důvodu sjednocení vnějšího vzhledu domu, ve kterém se byt nachází apod. Ve stanovách je také možné upravit přístup do družstevního bytu pracovníkům provádějícím opravu majetku družstva, kterou je povinno hradit družstvo, případně opravu, kterou družstvo technicky zajišťuje, a vázat ho například na předchozí

---

<sup>91</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, 1197 s.

<sup>92</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, 1987 s.

písemnou výzvu nebo na písemný harmonogram vyvěšený na místě v domě obvyklém apod.

Otázkou zůstává, co když výše uvedené ve stanovách upraveno není a daná problematika je upravena pouze v nájemní smlouvě, případně v její příloze. Domnívám se, že u § 687 odst. 4 OZ převažuje kogentní úprava, tzn. pro uvedené subjekty je závazná v zákonném znění bez možnosti odchylky. Pokud toto ustanovení určuje, že problematika musí být určena ve stanovách, musí na ni být právě ve stanovách pamatováno. Lze se domnívat, že toto lze vyřešit i odkazem na jiné vnitrodružstevní předpisy, např. domovní řády vydávané příslušným orgánem družstva na základě zmocnění ve stanovách, případně na speciální předpis vydaný k této problematice.

### **5.2.3 Sloučení a rozdělení bytu**

Ve stanovách je dále vhodné upravit problematiku sloučení a rozdělení bytu, neboť v současnosti jsou tyto stavební bytové úpravy velmi frekventované, zvláště v panelových domech, kde není problém spojit 2 byty nacházející se vedle sebe, nebo nad sebou. Takovouto stavební úpravu je vhodné podmínit souhlasem některého z orgánů bytového družstva. Praktické se jeví předem daný souhlas představenstva družstva. Ovšem také je vhodné ve stanovách u takového souhlasu určit podmínky, při jejichž splnění daný orgán souhlas udělí, a dále situace, při kterých osoba nemá na sloučení nebo rozdělení družstevního bytu nárok.

### **5.2.4 Pořadníky**

Ve stanovách se také často upravují tzv. pořadníky, což jsou seznamy, které určují, v jakém pořadí bude se členy uzavřena nájemní smlouva na družstevní byt v závislosti na jeho uvolnění. Tato situace pochopitelně nastane, jen pokud družstvo nedisponuje takovým počtem bytů, aby uspokojilo všechny zájemce o nájem družstevního bytu. Stanovy zde mohou upravit, který orgán pořadníky sestavuje, podle jakých kritérií a kdo je poté schvaluje. Příkladná úprava ve stanovách může být poté taková, že se se členem bytového družstva poté, co splnil podmínky, které určují

stanovy bytového družstva, uzavře budoucí smlouva o nájmu družstevního bytu. Stanovy mohou ovšem upravit i situace, kdy lze uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu mimo tento pořadník. Konečně je ovšem třeba podotknout, že v současné době tyto pořadníky ztrácejí význam, neboť lidé o družstevní bydlení přestávají mít zájem a preferují jiné typy bydlení. Nejčastější je zřejmě bydlení v bytě ve vlastnictví právě té které fyzické osoby a s tím související vytvoření Společenství vlastníků bytových jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, případně klasické nájemní bydlení podle občanského zákoníku. Bydlení ve vlastním rodinném domku ponechávám pochopitelně zcela stranou. Naopak, v současné době by ovšem mohlo být praktické vytvořit a upravit pořadníky na převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, neboť tato problematika je a bude stále aktuální.<sup>93</sup>

### **5.2.5 Členství v bytovém družstvu**

Na členství v bytovém družstvu se použijí obecná ustanovení o vzniku a zániku členství v družstvu, jak jsou stanovena v obchodním zákoníku. Vzhledem k této skutečnosti je v obecné rovině možno odkázat na problematiku členství, o které bylo na různých místech pojednáno v části 4 této rigorózní práce. Pochopitelně ovšem s několika výjimkami. Specifikem členství v bytovém družstvu je poté institut společného členství manželů, o kterém je pojednáno v oddíle 5.2.6. a 5.2.7. této rigorózní práce.

Zde je předně nutné zmínit ustanovení týkající se převodu členství podle § 230 ObchZ, kde je stanoveno, že převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Dále také, že stejné účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Pro obecný přehled o této problematice dále uvedu pouze nejzásadnější ustanovení, která se

---

<sup>93</sup> Pro příklad lze odkázat na Graf 4 v Příloze této rigorózní práce

jí týkají. Převod členství je, jak uvádí § 227 odst. 2 písm. c) ObchZ, jeden z možných způsobů vzniku členství v družstvu. Nájemní smlouvu u družstevního bytu lze uzavřít, jak je uvedeno v § 685 odst. 2 OZ, mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Dále je v § 714 OZ stanoveno, že zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Právě tato ustanovení zákona pokládám za nejdůležitější v souvislosti s převodem členství v bytovém družstvu v kontextu s nájmem družstevního bytu. Všechny osoby, které takový převod členství uskuteční (nebo hodlají uskutečnit), si jich musí být vědomy. V praxi totiž nastávají případy, kdy člen bytového družstva (převodce) již nechce být členem bytového družstva a nechce ani bydlet v družstevním bytě, a to například z důvodu přestěhování do jiného města apod., a proto se dohodne s třetí osobou, že smlouvou převede svá členská práva a povinnosti k tomuto bytovému družstvu. Tato třetí osoba se poté stane členem onoho bytového družstva a logicky předpokládá, že bude moci obývat i družstevní byt za stejných podmínek jako převodce. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ovšem jeho úvaha není správná. Již několikrát Nejvyšší soud konstatoval, že „na základě dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, tj. na základě dohody uzavřené podle § 229 odst. 1, věty první, a § 230 ObchZ, nevstupuje nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem.“<sup>94</sup> V praxi to znamená, že nový člen bytového družstva bude muset s tímto družstvem uzavřít novou nájemní smlouvu vztahující se k družstevnímu bytu. Pokud se tak nestane, nemá, podle ustálené judikatury, nový člen družstva žádný právní titul k užívání družstevního bytu. A s tímto nastávají i další problémy. Družstvo může mít pro přidělování svých bytů stanovena určitá pravidla, například tzv. pořadníky, jak bylo uvedeno výše. Takový nový člen bytového družstva by poté musel splnit tyto další podmínky, které si ono bytové družstvo ve svých stanovách k přidělení bytu stanoví. Družstvo samozřejmě může uzavřít nájemní smlouvu s novým členem za stejných podmínek jako se členem stávajícím, ovšem také může v nájemní smlouvě určit podmínky, které budou pro nového člena nějakým způsobem nevýhodné. V těchto případech je více než vhodné upravit danou problematiku ve stanovách, aby si mohl

---

<sup>94</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. září 2009, 28 Cdo 687/2009

nový člen bytového družstva ještě před uzavřením takové dohody ověřit, za jakých podmínek s ním bude nájemní smlouva uzavřena a jaké podmínky k tomu bude muset splnit. Mezi členská práva a povinnosti lze také zařadit právo na uzavření nájemní smlouvy se členem družstva, splní-li podmínky ve stanovách bytového družstva. Pokud by taková nájemní smlouva nebyla s novým členem bytového družstva uzavřena, lze se obrátit na soud, který za určitých podmínek může družstvu tuto povinnost uložit.<sup>95</sup> Všem těmto problémům by bylo možné se ovšem poměrně snadno vyhnout, kdyby judikatura změnila svůj názor a uznala, že společně s členskými právy a povinnostmi specifikovanými v dohodě o převodu členských práv a povinností se na nabyvatele převádí i nájem družstevního bytu podle stávající nájemní smlouvy uzavřené mezi družstvem a převodcem. Už proto, že v § 230 ObchZ není stanoveno nic o tom, že by se uzavřením této dohody převáděla jen některá práva a povinnosti člena bytového družstva. Domnívám se, že právo bydlet v družstevním bytě a tudíž právo na uzavření nájemní smlouvy je jedno ze základních práv příslušejícím členům bytových družstev. Také se domnívám, že stávající člen družstva, který již takovou nájemní smlouvu uzavřel, může tímto právem disponovat v tom smyslu, že ho může podle § 230 ObchZ převést na nabyvatele, který se poté stane členem družstva. Z důvodů výše uvedených by poté bylo možné vyložit § 714 OZ tak, že poté, co převodce převede smlouvou všechna svá členská práva a povinnosti na nabyvatele, logicky mu podle § 714 OZ zanikne členství v bytovém družstvu, a tudíž zanikne i nájem bytu. Právě o spojení § 230 ObchZ a § 714 OZ opřela své rozhodnutí judikatura Nejvyššího soudu. Tímto výkladem judikatura dá jistě naději těm bytovým družstvům, která z nějakého důvodu nepřijala uchazeče o členství v bytovém družstvu, protože se obávala, že tento uchazeč bude nějakým způsobem bytové družstvo poškozovat. Tím, že se odmítnutý uchazeč o členství v družstvu stane jeho členem na základě výše uvedené smlouvy, nemá ještě jistý nájem družstevního bytu, pokud nesplní další podmínky určené ve stanovách a nepodepíše novou nájemní smlouvu. Lze říci, že tímto způsobem judikatura takovému uchazeči cestu k členství v bytovém družstvu a dále k nájmu družstevnímu bytu pouze zkomplikuje, neboť podmínky nutné k přidělení družstevního bytu dané stanovami by musel splnit, i když by byl do bytového družstva přijat na základě jím podané přihlášky. Vzhledem k faktu, že těmto spekulativním převodům členských práv a povinností stejně

---

<sup>95</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. května 2005, sp. zn. 29 Odo 920/2004

tímto způsobem nemůže Nejvyšší soud svým rozhodováním zabránit, a také proto, že dohoda o převodu členských práv a povinností nemusí být bytovému družstvu vůbec předložena, neboť plně postačuje písemné oznámení dosavadního člena o převodu a písemný souhlas nabyvatele členství, se domnívám, že takovéto rozhodování Nejvyššího soudu není nejšťastnější.

Na věc je možné se ale podívat ještě z jiného pohledu. Pokud připustíme, že by spolu s převodem členství podle § 230 ObchZ přecházela všechna práva a povinnosti, tedy i nájem družstevního bytu, je nutné zodpovědět otázku, zda by na nového člena družstva, a tedy i nájemce, přešly i pohledávky, které po původním členovi, také nájemci, zůstaly.<sup>96</sup> Původní člen totiž mohl zůstat bytovému družstvu dlužen třeba i několik měsíčních plateb nájemného, případně platby za energie<sup>97</sup>, které se vyúčtovávají až na konci kalendářního roku, a o případném nedoplatku se tedy nový člen dozví až po uzavření dohody. Převodem podle § 230 ObchZ by se mohl povinnosti uhradit tyto pohledávky pokusit zbavit. Za této situace by pohledávky poté zřejmě také přešly na nového člena a nájemce. To ovšem může být i jeden z cílů samotné dohody. Domnívám se, že může nastat případ, kdy se dvě osoby dohodnou o převodu podle § 230 ObchZ v tom smyslu, že převodce již nemá finanční prostředky na úhradu dluhu, který má u družstva, a svou finanční situaci vyřeší tím způsobem, že svá práva i povinnosti převede na jinou osobu, která bude ochotna jednak uhradit pohledávky družstva po převodci, ale zároveň, a to především, se jí otevře cesta k družstevnímu bytu a bydlení. Právě o tyto pohledávky může např. snížit cenu v dohodě o převodu. Jak už jsem výše uvedl, judikatura ale konstatuje, že spolu s převodem členství podle § 230 ObchZ nepřecházejí všechna práva a povinnosti, které původní člen má, ale jen práva a povinnosti, která jsou bezprostředně spojena s členským podílem.<sup>98</sup> Případ týkající se řešení dluhu vůči družstvu převodem práv a povinností ale bude zřejmě v praxi velmi ojedinělý, neboť za situace, kdy by na nového člena družstva přešla práva a povinnosti v rozsahu konstatovaném výše uvedenou judikaturou a nový člen by uzavřel novou nájemní smlouvu s bytovým družstvem, nic mu nebrání, aby zároveň dluh převodce

---

<sup>96</sup> Pro příklad lze odkázat na Graf 5 v Příloze této rigorózní práce

<sup>97</sup> Platby za vodu, elektřinu, plyn apod.

<sup>98</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 29 Odo 440/ 2001- viz. odůvodnění rozsudku



převzal, nebo k závazku přistoupil způsobem, který je uveden v § 531 a následující OZ. Právě z důvodu neuhrazení pohledávek, se mohou především malá bytová družstva dostat do vážných existenčních potíží. Pro všechny případy lze zájemci o uzavření takovéto dohody doporučit, aby si přímo v konkrétním bytovém družstvu ověřil nejen, zda je převodce skutečně členem, ale také, zda nemá u družstva nějaké dluhy.

Konečně i v literatuře se objevuje názor, že spolu s výše uvedeným převodem nový člen bytového družstva vstupuje do nájemního vztahu k družstvu. Předmětem převodu členských práv a povinností (členství) jsou „všechna členská práva dosavadního člena družstva, tedy i jeho právo užívat pronajatý družstevní byt. Nabyvatel na základě převodu členských práv vstupuje na místo převodce i do nájemního vztahu k družstvu. Dosavadní nájemní vztah tedy nezaniká, jen na místo nájemce do něho vstupuje nabyvatel členství. Vystavení „nové“ nájemní smlouvy, v níž by již nový člen (nabyvatel) nahradil převodce, není právním předpokladem vzniku nájemního vztahu k předmětnému nájmu.“<sup>99</sup> Vzhledem k výše uvedenému se tedy přikláním spíše k tomuto názoru. Pro zdůraznění aktuálnosti dané problematiky konečně uvádím, že dle statistických dat SČMBD bylo v roce 2010 uskutečněno 15.871 převodů členských práv a povinností (§ 230 ObchZ).

Pro úplnost ještě doplňuji případ, kdy převodci členství v bytovém družstvu nezanikne. Převodce totiž může na nabyvatele převést jen některá svá členská práva a povinnosti, například všechna ta, která se váží k jeho družstevnímu bytu, ale může si ponechat ta, která se váží k jeho nebytovým prostorům, které jsou také ve vlastnictví bytového družstva. Takovýmto převodem ovšem jeho členství v družstvu nezaniká a spojení zániku členství se zánikem nájmu se nemůže uplatnit. Domnívám se, že i na tento případ by měly stanovy bytového družstva z důvodu posílení právní jistoty převodce pamatovat.

Konečně lze také poznamenat, že stanovy bytového družstva nemohou výše uvedený převod práv a povinností spojených s členstvím vyloučit, protože ustanovení §

---

<sup>99</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, 787 s.

230 ObchZ je speciálním ustanovením vůči § 229 ObchZ, které vyloučení převodu práv a povinností spojených s členstvím za určitých podmínek umožňuje.

Vztah zániku členství a nájmu upravuje § 714 OZ, který stanovuje, že společně se zánikem členství osoby v bytovém družstvu zaniká i její nájem bytu. Výkladem lze dovodit, že v tomto případě zaniká jen nájem družstevního bytu, nikoliv každého bytu, jehož je daná osoba nájemcem. I když i literatura trefně poznamenává, že pouze doslovným výkladem by tomu tak skutečně bylo, když např. Dejlová, H. uvádí, že „z doslovného výkladu by bylo možné dovodit, že zanikne-li členství osoby v bytovém družstvu, zaniká její nájem kteréhokoliv bytu, tzn. i jiného bytu nežli bytu družstevního...“<sup>100</sup>. K uvedenému uvádím, že s tímto názorem pochopitelně nelze souhlasit a sama autorka tento názor v téže publikaci dále vyvrací. Pro osobu, jejíž nájem a tedy i členství zaniklo je důležité, že se z takového bytu není povinna vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada nebo přístřeší za podmínek uvedených v § 712 OZ. Zajímavou otázkou je vrácení členského podílu, které je upraveno ve stejném ustanovení občanského zákoníku. Podle něj se vrácení může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva. Jsou tedy stanoveny dvě podmínky. Člen se musí nejprve vystěhovat z družstevního bytu a poté se ve lhůtě, kterou určují stanovy, může domáhat vrácení členského podílu. Podstatné je, že občanský ani obchodní zákoník takový nárok člena v souvislosti se zánikem členství neznají. Dále není zcela zřejmé, co se pojmem členský podíl vlastně myslí, neboť není nikde definován. Právní teorie převážně konstatuje, že „je možné se domnívat, že jde o zvláštní úpravu splatnosti vypořádacího podílu podle § 233 ObchZ pro bytová družstva.“<sup>101</sup>

### **5.2.6 Společný nájem družstevního bytu manžely, registrované partnerství**

Ve stanovách bytového družstva je vhodné upravit také záležitosti týkající se společného nájmu bytu manžely a registrovaného partnerství.

---

<sup>100</sup> Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2005, s. 75

<sup>101</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, 2170 s.

Vznik společného nájmu upravuje ustanovení § 700 odst. 3 OZ, které stanovuje, že společný nájem u družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely. Díky tomuto ustanovení je při posuzování dané problematiky dále nutné vzít v úvahu ustanovení týkající se společného jmění manželů, které je upraveno v § 143 až § 151 OZ. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu je u družstevních bytů vyloučené, aby vzniklo právo společného nájmu družstevního bytu dohodou, kterou uzavře dosavadní nájemce, další osoba a pronajímatel.<sup>102</sup> Judikatura tedy jasně vyložila § 700 odst. 2 OZ, který takovou dohodu u nedružstevních bytů umožňuje.

V této souvislosti vítám, že nová právní úprava tuto dohodu umožňuje i u bytů družstevních, respektive neomezuje společný nájem bytu u bytů družstevních jen na manžele. Je možné, že toto pomůže rozhybat trh s družstevními byty, které by bylo možno takto pronajímat. V tomto případě by mohla výše uvedená možnost vést také k větší ochraně družstev před neuhrazením případně vzniklého dluhu z důvodu neplacení nájmu, případně plateb za služby, neboť osoby, mezi kterými bude společný nájem uzavřen, budou mít stejná práva a povinnosti a stejně tak budou z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu oprávněni a povinni všichni společní nájemníci společně a nerozdílně. To mimo jiné znamená nejen právo bydlení, ale i povinnost platit nájemné, případně platby za služby. Dále pochopitelně vzniká i větší ochrana nájemce, protože pokud bude vypovězeno nájemné u jednoho nájemce, další nájemce, kterému svědčí právo společného nájmu, bude moci nadále v družstevním bytě bydlet. Zde jde o to, že pokud zanikne nájem vůči jednomu ze společných nájemců, vede to pouze k rozšíření práv ostatních společných nájemců v bytě a naopak.

Vznik společného nájmu družstevního bytu nastane, pokud za trvání manželství vznikne jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu. V tomto případě vznikne podle § 703 odst. 2 OZ spolu se společným nájmem také společné členství manželů v družstvu. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. „Na oba manžele se poté hledí jako na jediného člena družstva,

---

<sup>102</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 1313/2002

nikoli jako na dva členy<sup>103</sup>, a stejně tak oba manželé mohou společně a nerozdílně využívat všechna práva, která jim členství v bytovém družstvu přináší, stejně jako jsou povinni plnit všechny povinnosti členů v družstvu. Oba manželé mají jeden společný hlas a se společným členstvím v bytovém družstvu je spojen také společný členský podíl manželů v bytovém družstvu. Aby se výše uvedené právo společného nájmu uplatnilo, občanský zákoník stanovuje podmínku společného žití manželů. Pokud spolu tedy manželé nežijí, nemůže společný nájem mezi nimi vzniknout. Na otázku, co se považuje za společné žití, odpovídá judikatura tak, že je nutné aby manželství netrvalo jen formálně, je nutné mít společnou domácnost a že manželství nesmí vykazovat znaky rozvratu ve smyslu zákona o rodině.<sup>104</sup> Není tedy rozhodující, že manželé spolu družstevní byt fakticky neobývají, pokud jsou jinak splněny podmínky výše uvedené.<sup>105</sup>

Pro úplnost je třeba ustanovení § 703 OZ ještě doplnit tak, že společné členství manželů v bytovém družstvu vznikne také, pokud dojde k výměně bytu, ve kterém manželé žili pouze za trvání společného nájmu, a za předpokladu, že členem bytového družstva byl jen jeden z nich. Tímto způsobem samozřejmě vznikne i společný nájem manželů.

Vznik společného nájmu nastane také tehdy, pokud vznikne některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu již před uzavřením manželství. Zde tedy nevzniká společné členství manželů v bytovém družstvu a členem bytového družstva bude nadále pouze ten z manželů, který byl členem už před uzavřením manželství.

Praxe se také musela vypořádat s otázkou, zda i v případě nových bytových družstev, které založili nájemci bytů nacházejících se ve vlastnictví obce a které byly založeny za účelem koupě těchto domů, může vzniknout právo společného nájmu družstevního bytu mezi manžely a jejich společné členství v družstvu. Nejvyšší soud

---

<sup>103</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, 1225 s.

<sup>104</sup> Zákon č. 94/ 1963 Sb., o rodině

<sup>105</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky R III/ 1965,  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky R 34/ 1983

tuto otázku zodpověděl kladně, a to na základě analogické aplikace ustanovení § 703 odst. 2 občanského zákoníku.<sup>106</sup> I s tímto názorem lze souhlasit, neboť i v tomto případě se jedná o bytové družstvo, ve kterém je nutné dodržet všechny zásady týkající se družstevního bydlení a nájmu družstevního bytu.

Společný nájem v bytovém družstvu naopak nevznikne mezi osobami, které uzavřely registrované partnerství podle zákona o registrovaném partnerství.<sup>107</sup> Tento zákon totiž vložil do občanského zákoníku § 705a, který v případě družstevních bytů stanovuje, že uzavřením partnerství nevzniká společný nájem družstevního bytu, jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem družstevního bytu nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů nájemcem družstevního bytu za trvání partnerství.

De lege ferenda by bylo vhodné zvážit vznik společného nájmu i mezi těmito osobami. I když tento zákon nepovýšil vztah mezi osobami stejného pohlaví na úroveň manželství, jak ho zná zákon o rodině, domnívám se, že společnost se k této problematice již otevřeně vyjadřuje a i právní úprava by na toto měla reagovat. Osoby stejného pohlaví, které společně bydlí v jednom bytě, mají nepochybně stejné potřeby a zájmy jako osoby různého pohlaví, manželé.

Lze vycházet i z prostého faktu, že zákon umožňuje v § 700 odst. 2 OZ vznik společného nájmu registrovaných partnerů u nedružstevních bytů dohodou. Podle § 700 odst. 3 OZ může společný nájem u družstevních bytů vzniknout jen mezi manžely. Podle mého názoru zde zákon zcela nelogicky vylučuje společný nájem partnerů u družstevních bytů. Domnívám se, že pokud by byl společný nájem mezi partnery zaveden, vznikem tohoto solidárního závazku by došlo k posílení jistoty družstva nejen ve vztahu k hrazení nájmu družstevního bytu, ale i k dalším poplatkům, které jsou s bydlením v družstevním bytě spojené.

---

<sup>106</sup> např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 1313/2002 a usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 1202/2003

<sup>107</sup> Zákon č. 115/2006 Sb. o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů

Pokud by se ovšem tato myšlenka uvedla do praxe, bylo by nutné se vypořádat s otázkou, kde je ona určitá hranice a zda by například nemohl ze zákona společný nájem vzniknout i mezi sourozenci nebo mezi rodinnými příslušníky obecně, kteří společně bydlí v družstevním bytě. K takovému „rozšíření“ společného nájmu bych už ovšem nakloněn nebyl. Domnívám se, že společný nájem by měl ze zákona de lege ferenda vzniknout skutečně pouze mezi manžely a dále mezi osobami, které uzavřely registrované partnerství, které jejich vztah k manželství alespoň přibližuje.

Naopak zánik společného nájmu nastane mimo jiné rozvodem v případě, že jeden z rozvedených manželů nabyl právo na uzavření nájemní smlouvy před uzavřením manželství. Právo užívat družstevní byt bude mít poté právě ten z manželů, který nabyl práva nájmu bytu před uzavřením manželství. Domnívám se ovšem, že manželům nic nebrání uzavřít po rozvodu dohodu o převodu členských práv a povinností podle § 229, 230 ObchZ a upravit si následně své působení v bytovém družstvu jinak než stanoví zákon. Tento postup se ale neuplatní na případy, kdy došlo kromě práva společného nájmu mezi manžely i ke vzniku společného členství v bytovém družstvu. V těchto případech rozhodne na návrh jednoho z manželů soud, který rozhodne o zrušení takového práva společného nájmu družstevního bytu a dále určí, kdo z manželů bude dále jako člen družstva nájemce družstevního bytu. Je nutné si uvědomit, že tímto zanikne také společné členství manželů v bytovém družstvu. Takovému rozhodnutí soud učiní pouze v případech, neuzavřou-li manželé o výše uvedeném dohodu.

Vzhledem k tomu, že nová právní úprava nestanovuje pro zánik společného nájmu mezi osobami, které uzavřely registrované partnerství, nebo mezi manžely žádné speciální ustanovení, použije se obecná úprava zániku společného nájmu i u těchto osob.

Specifickou roli hraje v souvislosti s členstvím v bytovém družstvu a se společným nájmem družstevního bytu společné jmění manželů. V případě, že vzniklo za trvání manželství nejen právo společného užívání bytu, ale také společné členství manželů v bytovém družstvu, je hodnota práv a povinností, které jsou s užíváním družstevního bytu spojené, majetkovou hodnotou, která je manželům společná. Podle

ustálené judikatury<sup>108</sup>, se kterou se plně ztotožňují, tato majetková hodnota podléhá vypořádání v případě jeho zániku. Pokud se tedy manželé rozvedou, bude se při vzájemném vypořádání majetku v jejich společném jmění řešit i jejich společný členský podíl v bytovém družstvu. Problém může nastat v případě, kdy ani jeden z manželů nepodá do tří let návrh na vypořádání společného jmění manželů soudem. Podle § 150 odst. 4 OZ se jejich členský podíl v družstvu nachází v podílovém spoluvlastnictví s tím, že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné.

### 5.2.7 Přejednost nájmú družstevního bytu

Ve stanovách bytového družstva je vhodné také zmínit, komu připadne členství v družstvu a nájem družstevního bytu v případě smrti nájemce nebo jednoho z manželů. Tato problematika je upravena v § 706 a 707 OZ. Ustanovení jsou zároveň speciální vůči ustanovení § 232 ObchZ a tudíž se použijí přednostně. Tato situace je specifická spojením členství v bytovém družstvu s nájmem družstevního bytu.

Dle § 232 obchodního zákoníku zaniká členství fyzické osoby smrtí. Jak už bylo řečeno, obecně platí, že dědic členských práv a povinností zůstavitele může požádat družstvo o členství, přičemž zákon nebo stanovy mohou určit, kdy představenstvo nesmí dědicovo členství odmítnout nebo kdy se nevyžaduje souhlas představenstva s nabytím členských práv a povinností dědicem. Pro nabytí členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu však platí ustanovení § 232 odst. 2 obchodního zákoníku, které stanoví, že se v tomto případě souhlas představenstva nevyžaduje.

U členů bytových družstev je za den vzniku členství považován den smrti zůstavitele.<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. dubna 2007, sp. zn. 29 Odo 460/2005; Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky R 68/2005;

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. srpna 2008, sp. zn. 22 Cdo 5384/2007;

<sup>109</sup> Korecká, V., Pokorná, J. Ještě k právním následkům smrti fyzické osoby - společníka obchodní společnosti a člena družstva. Právní praxe, 1996, č. 1, s. 23 an.

těž i Pekárek, M. Vypořádání majetkových nároků vyplývajících z členství v družstvu v případě smrti člena. Právní praxe, 1994, č. 4, s. 205 an.

Podle § 706 odst. 5 OZ zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Ustanovení § 707 odst. 2 OZ pak upravuje situaci v případě, že zemře jeden z manželů za trvání společného nájmu bytu mezi manžely. V takovém případě vždy zanikne společný nájem bytu manžely a dále se uplatní následující postup. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem bytového družstva po smrti jednoho z manželů pozůstalý manžel, kterému náleží členský podíl. Jestliže ale zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt již před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v bytovém družstvu a stejně tak nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Takováto úprava přisuzuje tento přechod bez dalšího ke dni smrti bývalého člena.

V daném případě není vyžadována žádost o členství v bytovém družstvu ani přihláška za člena. Družstvo je povinno vzít na vědomí, že se dědic stal členem družstva zděděním členského podílu. Výše uvedené je i v souladu s judikaturou velkého senátu Nejvyššího soudu České republiky, který konstatoval, že „ustanovení § 706 odst. 2 obč. zák. žádnou další podmínku přechodu členství v bytovém družstvu neobsahuje“<sup>110</sup>, a tudíž přechod členství v bytovém družstvu na dědice není podmíněn jeho žádostí o členství. Tímto rozhodnutím Nejvyšší soud sjednotil svou do té doby rozpornou judikaturu, když v některých rozhodnutích zastával soud názor, že přechod členství v bytovém družstvu na dědice je podmíněn jeho žádostí o členství<sup>111</sup>, a v některých uzavřel, že přechod členství v bytovém družstvu na dědice není podmíněn jeho žádostí o členství<sup>112</sup>. Který z dědiců členský podíl zdědil na základě dědické dohody, je ovšem jisté až po skončení dědického řízení.

V praxi mohou nastat situace, kdy se více dědiců nedohodne na tom, který z nich zdědí členský podíl. Jednak je třeba mít na paměti, že společné členství v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu může přejít pouze na manžele. V případě,

---

<sup>110</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. listopadu 2010, sp.zn. 31 Cdo 4739/2008

<sup>111</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. září 2004, sp. zn. 30 Cdo 791/2004;

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. června 2005, sp. zn. 30 Cdo 1871/2004

<sup>112</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. března 2009, sp. zn. 29 Cdo 328/2007



že zůstavitel zanechal závět', tak její neplatnost nezpůsobuje, povolal-li zůstavitel za dědice svého členského podílu v bytovém družstvu více osob.<sup>113</sup> Situaci vyřeší soud tak, že potvrdí nabytí dědictví těm, jejichž dědické právo bylo prokázáno, když výše uvedené platí i v případě členského podílu v bytovém družstvu. Teprve následně se lze domáhat žalobou, aby soud rozhodl o sporu mezi dědici, kteří v řízení o dědictví získali členský podíl v bytovém družstvu, každý z nich podle svých dědických podílů.<sup>114</sup>

Nutno poznamenat, že soud nemůže v této situaci dědictví vypořádat svým rozhodnutím. Může pouze schválit dohodu dědiců, nebo potvrdit nabytí dědictví podle dědických podílů. Dědicům, kteří zdělili poměrnou část členského podílu, členství v bytovém družstvu nemůže vzniknout. Teprve poté, když soud na základě žaloby dědice určí, na kterého z dědiců přešla práva a povinnosti po zůstaviteli, uloží mu povinnost zaplatit zbývajícím dědicům na vypořádání peněžní částku. Lze pouze odhadovat, zda-li její výše bude předmětem sporu. V případě, že se tak stane, převládá názor, že při stanovení hodnoty členských práv a povinností se použije judikatura Nejvyššího soudu týkající se stanovení hodnoty členského podílu podle jeho tržní ceny při vypořádání společného jmění manželů<sup>115</sup>. S tímto názorem se také ztotožňuji. Ohledně možnosti nabýt členský podíl do spoluvlastnictví pojednám dále v kapitole týkající se nové právní úpravy.

V praxi také vznikají potíže ve sporech o zaplacení dlužných úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, stejně tak o vyklizení bytu (nehradí-li je žádný z potenciálních dědiců). Může tomu tak být z toho důvodu, že určení dědice členských práv a povinností je někdy dlouhodobou záležitostí. V této souvislosti se domnívám, že by bylo vhodné zavést takovou právní úpravu, podle které by družstevní podíl nepřecházel do doby, než se dohodnou dědici, na kterého z nich tento podíl přejde.

---

<sup>113</sup> Pekárek, M. In Štenglová a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 939

<sup>114</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. března 1995, sp. zn. Cpnj 37/95  
Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. ledna 2004, sp. zn. 30 Cdo 1847/2002

<sup>115</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. února 2001, sp.zn. 22 Cdo 2244/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. listopadu 2002, sp.zn. 31 Cdo 2428/2000

V právní teorii existují rozdílné názory, co se stává předmětem dědění po zemřelém členu družstva. Nepochybně jím je právo majetkového charakteru. V případě, že je smrt člena chápána jako zánik členství, vyplývá z toho i nárok na vypořádací podíl. Vzhledem k tomu, že členský podíl je souhrn majetkových práv a povinností člena k družstvu, tak i nárok na členský podíl může být předmětem dědění. Nárok na vypořádací podíl pak vznikne, nestane-li se dědic členem družstva.<sup>116</sup>

V této souvislosti se mezi odborníky vedou spory o to, zda se může stát členem družstva stát. Např. JUDr. Trutnová<sup>117</sup> se k této otázce staví negativně a odkazuje na § 30 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Zde se výslovně uvádí, že „stát se nemůže zúčastnit založení družstva ... ani do něj vstoupit anebo členství v něm nabýt převodem, s tím, že stát nabude "holý členský podíl" bez členství v družstvu a bez práva nájmu“. Další názor prezentuje Mgr. Krček<sup>118</sup>, který vychází z argumentu "a contrario", tj. že jinými způsoby než založením, vstupem, převodem či zřízením účast státu v družstvu vzniknout může. To znamená, že připouští dědění dle závěti či nabytím dědictví na základě § 462 občanského zákoníku. O tomto způsobu bude podrobně pojednáno dále.

Z tohoto pohledu lze s tímto názorem souhlasit, neboť přechod členství, popř. "jiný způsob" není v citovaném ustanovení zmíněn a nelze stát ve své podstatě stranit nabývání majetku, respektive rozšiřovat případy, kdy ho nabýt nemůže. Na druhou stranu se domnívám, že vzhledem k podmínkám, za kterých může stát vystupovat jako účastník občansko-právních vztahů, by mělo být z důvodu právní jistoty výslovně stanoveno, zda může stát nabýt členství v družstvu i dědění, případně za jakých podmínek. Tak závažnou problematiku nelze dle mého názoru ponechávat pouze na výkladu právní teorie či judikatury a měla by být jednoznačně legislativně upravena.

V této věci je nutné také zmínit názor velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu<sup>119</sup>. Tento konstatoval, že „Zůstavitelovo členství

---

<sup>116</sup> Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 206

<sup>117</sup> Trutnová, J. Členský podíl jako odúmrť státu. Ad Notam, 2005, č. 4, s. 119

<sup>118</sup> Krček, J. Družstevní byt v řízení o dědictví a odúmrť. Ad Notam, 2004, č. 5, s. 121

<sup>119</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. února 2011, sp.zn. 31 Cdo 316/2008

v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu přechází nejen na dědice, ale na každého, komu podle výsledku dědického řízení připadl členský podíl v družstvu. Vzhledem k tomu, že pro odúmrt' majetku zůstavitele spočívajícího v členských právech a povinnostech v bytovém družstvu a v nájmu družstevního bytu není v zákoně obsažena zvláštní úprava a že stát má při odúmrti zásadně stejné právní postavení jako dědic, přechází i při tomto projednání dědictví členství (členská práva a povinnosti) zůstavitele v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na stát.

Dle mého názoru se zdá být argumentace jak velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu, tak názor Mgr. Krčka logický. Zbývá ovšem vyřešit případ, když má družstvo upraveno ve stanovách situaci, že členem družstva může být pouze fyzická osoba. Je přípustné, aby poté byl stát členem družstva, když právě stát, pokud vystupuje v právních vztazích, je právnickou osobou? Stejně tak se nabízí otázka, co se stane za situace, kdy má družstvo ve svých stanovách upravenou nejen podmínku, že jeho členem může být pouze fyzická osoba, ale zároveň také, že členství je podmíněno pracovněprávním vztahem člena k družstvu. Na některé otázky se nabízí odpověď již naznačená v části 4 této rigorózní práce zabývající se předpoklady platnosti stanov a dále vznikem členství a jeho zánikem. Předně je zde konstatováno, že stanovy, respektive jejich obsah a účel, nesmí odporovat zákonu nebo takový zákon nějakým způsobem obcházet. V části zabývající se vznikem a zánikem členství je zase uvedeno, že při jakékoliv regulaci vzniku členství je nutné dodržet zásadu rovnosti, jak je stanovena v čl. 1 Listiny základních práv a svobod, respektive, že předpoklady vzniku členství nesmí mít pro určitou skupinu osob diskriminační charakter. Aby bylo možné učinit závěr, zda stát může nabyt podíl v družstvu při odúmrti, je tedy nutné odpovědět na otázku, zda si družstvo může vyhradit ve svých stanovách členství pouze pro fyzické osoby a v případě, že ano, jaký toto bude mít vliv na nabytí členského podílu při odúmrti.

Na otázku, zdali si družstvo může vyhradit ve svých stanovách členství pouze pro fyzické osoby, lze dle mého názoru odpovědět, že ano. Pro daný závěr svědčí i samotný text obchodního zákoníku, když např. dovoluje, aby družstvo podmínilo členství pracovněprávním vztahem člena k družstvu. Pracovněprávní vztah člena k

družstvu je poté naplněn v případě, kdy člen družstva je v pozici zaměstnance a družstvo v pozici zaměstnavatele. Vzhledem k tomu, že zaměstnanec nemůže být z principu právnická osoba, lze z tohoto závěru i nepřímou odvodit, že pokud sám obchodní zákoník počítá v určitém případě, že členem družstva může být pouze zaměstnanec, tedy fyzická osoba, a tuto podmínku si takto stanovilo ve stanovách, lze přisvědčit názoru, že družstvo si může vyhradit také ve svých stanovách podmínku členství pouze pro fyzické osoby.

Výše uvedenému názoru svědčí ovšem i další argumenty. K jasnější a podrobnější odpovědi na daný problém je dle mého názoru nutné vrátit se k základním právním principům a také k definici družstva uvedené výše, tedy že „družstva jsou dobrovolné organizace otevřené všem osobám schopným užívat jejich služby a ochotným přijmout odpovědnost členství, a to bez generové, sociální, rasové, politické či náboženské diskriminace.“<sup>120</sup>

Z hlediska základních právních principů svědčících ve prospěch výše uvedeného lze jmenovat především princip autonomie vůle, který patří mezi prvky demokratického právního státu. I Ústavní soud uvedl, že „Podmínkou fungování právního státu je respektování autonomní sféry jednotlivce, která také požívá ochrany ze strany státu tak, že na jedné straně stát zajišťuje takovou ochranu proti zásahům ze strany třetích subjektů, jednak sám vyvíjí pouze takovou aktivitu, kterou do této sféry sám nezasahuje, resp. zasahuje pouze v případech, které jsou odůvodněny určitým veřejným zájmem a kdy je takový zásah proporcionální (přiměřený) s ohledem na cíle, jichž má být dosaženo.“ A dále, že „právo jednotlivce na autonomii vůle, tj. v důsledku svoboda jednotlivce, je jedním z projevů a institucionálních garancí těchto principů. Je na státní moci, pokud usiluje o to, být mocí s atributy právního státu, aby uznala autonomní projevy vůle jednotlivců a jí odpovídající jednání, pokud takové jednání splňuje shora uvedené podmínky (především nezasahuje do práv třetích osob). V takových případech musí státní moc takové projevy jednotlivců toliko respektovat, případně aprobovat, pokud má toto jednání eventuálně vyvolávat další právní důsledky. Autonomie vůle a

---

<sup>120</sup> Helešic, F. Základy teorie evropského a bytového družstevního práva. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009 s. 63

svobodného individuálního jednání je na úrovni ústavní garantována čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.<sup>121</sup>

Další z významných argumentů svědčících pro možnost omezit členství v družstvu pouze na fyzické osoby je nepochybně i svoboda sdružování, přesněji řečeno svoboda podnikatelského sdružování. Z historického pohledu je nutné připomenout, že družstva vznikala jako druhově určené entity, když byla zakládána např. družstva mlékařů, zámečnicků apod. Bylo v takovém případě možné říci, že tato družstva diskriminují ostatní profese, když mají např. jako podmínku členství stanovenou profesi zámečníka? Domnívám se, že nikoliv. Naopak je tento krok nutné obhajovat, protože družstva obecně jsou také podnikatelé. Pokud by družstvo vykonávalo činnost v nějakém podnikatelském odvětví, je nanejvýš žádoucí, aby si např. do podmínek členství stanovilo, že osoby mohou být členem takového družstva jen pokud jsou pro tuto činnost např. kvalifikovaní. Jistě by na toto jednání nebylo možno pohlížet jako na diskriminaci těch, kteří dané vzdělání nemají. Každý takto kvalifikovaný člen specificky zaměřeného družstva poté svou činností v rámci družstva podporuje hospodářský zájem celého družstva, tedy všech členů, kteří se právě pro tento účel v družstvu sdružili.

Výše uvedené platí poté pro každé družstvo, tedy i pro družstvo bytové. Nelze mezi jednotlivými družstvy v dané věci a za dané právní úpravy činit rozdíly v tom, že jeden druh družstva si tuto obecnou problematiku ve stanovách upravit může a jiné družstvo nikoliv. I přes svá mnohá specifika je za současné právní úpravy bytové družstvo stále družstvem v základu založené a vzniklé dle obchodního zákoníku, tedy podnikatel, a jako na takové je nutno v dané věci pohlížet.

Konečně k tomuto uvádím, že i nová právní úprava již výslovně v § 735 ZoObchK uvádí, že stanovy mohou omezit nebo vyloučit členství právnické osoby v bytovém družstvu.

---

<sup>121</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 24. července 2007, sp. zn. I. ÚS 557/05

Domnívám se tedy, že v rámci dědického řízení, ve kterém se stát stává dědicem z odúmrti, je nutné primárně zkoumat úpravu stanov daného družstva. Pokud stanovy nevyklučují členství právnické osoby, lze dle mého názoru přijmout závěr velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu<sup>122</sup>. Pokud ovšem stanovy družstva toto zakazují, je třeba tuto úpravu respektovat.

Při výše uvedeném je ovšem nutné zmínit, co se v daném případě s touto částí dědictví stane. V daném případě by vhodné řešení mohlo spočívat v tom, že stát by se sice nestal členem a tedy nájemcem bytového družstva, ale mohl by daný byt prodat třetí osobě a tím získat např. prostředky na zůstavitelův pohřeb, na úhradu jeho závazků vůči jeho věřitelům, případně by výtěžek mohl být příjmem státní pokladny. Výše uvedené by bylo i v souladu se zásadou proporcionality, když toto řešení zachovává hodnotu dědictví a současně neodporuje svobodě sdružování, legitimnímu očekávání členů ani autonomii dané stanovami družstva. Nutno ovšem podotknout, že taková výslovná právní úprava v českém právním řádu chybí.

Státu by tedy ve výše uvedeném případě měl být vyplacen členský podíl ve výši ceny obvyklé. Podíl ve výši ceny obvyklé je i v souladu s názorem Nejvyššího soudu, když tento judikoval, že předmětem dědictví po členu bytového družstva nemůže být tzv. zůstatková hodnota členského podílu ani vypořádací podíl, ale jsou jím členská práva a povinnosti, které náležely zůstaviteli a jejichž cena se stanoví jako cena obvyklá<sup>123</sup>. Takto by byla zachována vůle družstva (jeho členů) obsažená ve stanovách a zároveň by odpadlo mnoho problémů, co s takto nabytým členstvím lze vlastně dělat, jak o toto členství pečovat a jak využívat členská práva a plnit povinnosti.

Okrajem se dané problematice opět dotkl Nejvyšší soud, když uvedl následující: „Na dědice člena družstva přecházejí podle ust. § 232 odst. 1 obch. zák. v důsledku univerzální sukcese všechna práva a povinnosti zůstavitele, včetně práv a povinností vyplývajících ze stanov družstva (s výjimkou členství, o které může dědic družstva požádat), a proto postavení dědice ve vztahu ke stanovám družstva je stejné jako

---

<sup>122</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. února 2011, sp.zn. 31 Cdo 316/2008

<sup>123</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 1523/2000

postavení jeho právního předchůdce - zůstavitele.<sup>124</sup> Dle tohoto tedy i stát (právnícká osoba), který dědí členský podíl, musí respektovat úpravu stanov družstva.

K výše uvedenému je nutné uvést, že zákon žádným výslovným ustanovením na danou situaci nepamatuje. V každém případě řešení uvedené v citovaném názoru kolegia Nejvyššího soudu je problematické právě v případě, kdy si družstvo ve stanovách vyhradí zákaz členství právníckých osob. Vždy jsou ale rozhodující ustanovení zákona, která je nutné v každém jednotlivém případě adekvátně vyložit. Nelze bez dalšího aplikovat rozhodnutí soudu, neboť zákon má vždy přednost a zákon dává každému družstvu možnost vyhradit si ve stanovách zákaz členství právníckých osob a právě toto je potřeba respektovat.

Domnívám se ovšem, že při nástinu řešení nelze bez dalšího odkázat na celé ustanovení § 232 obchodního zákoníku pomocí materiální analogie, jak je uvedeno i v odborné literatuře<sup>125</sup>. Právě toto ustanovení totiž řeší situaci dědice, který se v rámci dědictví nestal členem jiného než bytového družstva a v odstavci 3 určuje, že dědic, který se nestal členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo. Pravdou zůstává, že toto ustanovení sice pamatuje na situaci, kdy se dědic nestane členem družstva, ovšem aplikace odstavce 3 tohoto ustanovení by přinesla hned několik problémů. Zejména jde o to, že vypořádací podíl nemůže být předmětem dědictví, neboť na něj má nárok (i) „dosavadní“ člen, jehož členství zaniklo (§ 233 ObchZ), nebo (ii) dědic člena, jehož členství zaniklo, za předpokladu, že se nestal členem družstva (§ 233 odst. 3 ObchZ). V prvním případě se jedná o jiné formy zániku členství než smrtí člena družstva, poněvadž „dosavadní člen“, tj. zemřelý člen, nemůže mít v důsledku své smrti jakékoliv nároky, neboť ztratil způsobilost mít práva a povinnosti (§ 7 odst. 2 OZ). V druhém případě jde o nárok dědice, který se až poté, co zdědil členská práva a povinnosti zůstavitele, nestal členem družstva.

---

<sup>124</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. dubna 2000, sp.zn. 29 Cdo 1633/99 - 117

<sup>125</sup> Paldura L.: K odúmrti členského podílu v bytovém družstvu, Právní rozhledy č. 8/2011

Jak je vidět, aplikace tohoto ustanovení nepřipadá v úvahu. Bylo by tedy zřejmě možné říci, že předmětem dědictví po členu bytového družstva jsou, jak zákon výslovně v § 232 odst. 1 větě druhé ObchZ stanoví, „členská práva a povinnosti“, které náležely zůstaviteli, a na základě tohoto realizovat prodej, respektive zpeněžení těchto práv a povinností dle výše uvedeného. Výslovná úprava ovšem v českém právu chybí a je otázkou, jak by na toto řešení v praxi pohlížela justice či další odborná veřejnost.

### **5.2.8 Orgány bytového družstva**

V předchozí kapitole jsem se zabýval obligatorními orgány družstev, tj. orgány, které družstvo podle obchodního zákoníku vytvořit musí. Pro bytová družstva je vhodné ve stanovách upravit ještě další orgány, které budou pro praktické fungování bytového družstva potřebné. Především je vhodné vytvořit orgán (orgány), který bude mít na starost samosprávu družstva. Jedná se o orgány s různými názvy a s různě stanovenými oprávněními. Lze zřídit např. členskou schůzi samosprávy a výbor samosprávy jako její výkonný orgán, nebo pouze správce. Takovýto orgán může poté rozhodovat např. o změně a charakteru užívání společných prostor, může mít na starosti technický stav majetku bytového družstva, vyjadřovat se a zajišťovat provedení oprav společně s vypracováním plánu oprav nebo kontrolovat provádění úklidu ve společných prostorách domu. Dále může mít právo vyjádřit se k dalším činnostem, které mají v kompetenci jiné orgány bytového družstva, především na úseku kontroly, a o případných nedostatcích poté informovat např. na členské schůzi. Z výše uvedeného vyplývá, že tento orgán může mít mimo jiné funkce dohlížecí, plánovací, kontrolní i informační. Zde mají jednotlivá bytová družstva relativní volnost. Musí se ovšem při úpravě ve stanovách řídit právními předpisy, jejich obsahem, účelem, nesmí je obcházet a musí být v souladu s dobrými mravy.<sup>126</sup>

### **5.2.9 Právo na převod bytu do vlastnictví**

---

<sup>126</sup> Blíže o této problematice pojednávám v předchozí kapitole



U této velmi široké problematiky pojednám pouze o dílčí části, která se přímo dotýká problematiky stanov bytových družstev, respektive kterou by úprava ve stanovách mohla odpovídajícím způsobem řešit.

Právo na převod družstevního bytu do osobního vlastnictví upravuje zákon o vlastnictví bytů, který dále odkazuje v § 23 odst. 2 na zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

Podle § 23 odst. 2 BytZ bylo totiž nutné, aby zájemce, pokud měl (a v mnohých případech ještě nezrealizovaného převodu stále má<sup>127</sup>) zájem o převod družstevního bytu do vlastnictví, vyzval bytové družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k takovému bytu. A zde nastává problém. Pokud takovou výzvu zájemce k uvedenému datu nepodal, nemá již v dnešní době na převedení bytu do vlastnictví právní nárok.

Domnívám se, že toto by mohly vyřešit stanovy bytového družstva, když by v nich bylo stanoveno, že člen bytového družstva-nájemce má nárok na uzavření smlouvy o převodu bytu do osobního vlastnictví, i když takovou výzvu k uvedeném datu nepodal. Bylo by tedy možné konstruovat toto jako právo člena bytového družstva na převod bytu. V tomto případě by se ovšem jednalo o rozhodnutí družstva na základě stanov a nikoliv na základě zákona. Podmínky převodu by bylo nutné ve stanovách upravit velmi podrobně, případně v některých částech odkázat na zákon o vlastnictví bytů, který převod upravuje.

V případě, že je bytová jednotka převedena podle § 24 odst. 1 až 8, zaniká členství nabyvatele v bytovém družstvu bez práva na vrácení členského podílu, který na danou jednotku připadá. Stejně tak to platí o základním členském vkladu v případě, že byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami. Toto členství ovšem nemusí zaniknout. Stane se tak v případě, že majetková účast člena v bytovém družstvu i po převodu takové jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu. Právě tuto situaci považují ovšem za problematickou. Tito členové se již na činnosti družstva

---

<sup>127</sup> Srovnej Grafy 3 a 4 v Příloze této rigorózní práce

nijak významně nepodílí, většinou nejsou ani zváni na členské schůze. Výjimku mohou tvořit členové orgánů družstva. Otázkou je, jaké jsou vlastně jejich pohnutky, zvláště pokud byt prodají a odstěhují se. Případné nároky z tohoto členství je pak nutné vypořádat až v rámci dědického či exekučního řízení. Domnívám se tedy, že pokud je ve stanovách upraveno, že převodem jednotky do vlastnictví členství nezaniká, bylo by toto ustanovení možné pokládat za neplatné z důvodu rozporu se zákonem, neboť se jedná o neoprávněný zásah do práv členů.

Členství v bytovém družstvu bez nájmu bytu bývá považováno za bezcenné, neboť právě nájem družstevního bytu je jedno z nejvýznamnějších práv člena bytového družstva. Mnoho dobrého ani nepřinese členství vlastníků, jejichž spoluvlastněný dům není spravován původním vlastníkem - bytovým družstvem, i tzv. ex-vlastníků (tj. členů, který byt prodal poté, co mu byl převeden do vlastnictví).<sup>128</sup> Jedním ze způsobů řešení je samozřejmě pokusit se s vlastníky dohodnout na ukončení členství. Jedním z problémů, které tato situace přináší, je např. zastupování těchto členů na shromáždění delegátů. Domnívám se, že pokud jsou tzv. ex-vlastníci členy orgánů družstva, je jejich motivace k této činnosti rozdílná, než když by v družstevním bytě bydleli. V nové právní úpravě je sice stanoven zákaz zprostředkovávat obchody družstva pro jiného, nicméně si nemyslím, že prosazování vlastních zájmů na úkor členů družstva příliš neovlivní. Ukončení členství v bytovém družstvu současně s převodem bytu do vlastnictví je vhodné i s ohledem na změnu hodnoty vypořádacího podílu.<sup>129</sup>

Ustanovení § 24 odst. 9 BytZ tedy upravuje další možný způsob zániku členství v bytovém družstvu. Vzhledem k aktuálnosti převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví doporučuji tuto skutečnost upravit i ve stanovách u způsobů zániku členství v bytovém družstvu.

Konečně uvádím, že dle § 3063 již schváleného nového občanského zákoníku<sup>130</sup> platí, že nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a

---

<sup>128</sup> Dvořák, T. K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu. Ad Notam, 2007, č. 2, s. 38

<sup>129</sup> Pekárek, M. Vypořádací podíl v bytovém družstvu v souvislosti s převodem bytu do vlastnictví.

Časopis pro právní vědu a praxi, 2008, č. 2, s. 145

<sup>130</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „nový občanský zákoník“

nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nabyvatel podle zákona o vlastnictví bytů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.

## **6 Právní úprava stanov družstva v zákoně o obchodních korporacích**

V poslední kapitole mé rigorózní práce se zaměřím na úpravu problematiky stanov družstva v zákoně o obchodních korporacích, jak byla schválena v části rekodifikace soukromého práva pod číslem 90/2012 Sb. Právě s touto verzí bylo také pracováno při zpracovávání této kapitoly.

Kapitola je rozdělena na dvě podkapitoly. První se zabývá některými ustanoveními týkajícími se stanov družstva obecně a druhá specifickou úpravou stanov bytového družstva. Ke každé podkapitole pochopitelně stručně uvedu nezbytnou teorii nutnou k jasnému vysvětlení problematiky.

Úprava družstev (a tudíž i ustanovení týkajících se stanov družstva) je i ve schválené právní úpravě upravena v jednom zákoně společně s dalšími obchodními společnostmi. Nijak se tedy nepřejímá právní úprava platná v historii družstevnictví o úpravě družstev v samostatném zákonu, nebo o dualitě právní úpravy na zemědělská a nezemědělská družstva.<sup>131</sup> Navrhovaná první úprava je upravena v Hlavě VI ZoObchK a má název Družstvo. Oproti současné právní úpravě je přehledněji členěná na 3 díly, které mají názvy Obecná ustanovení o družstvu, Bytové družstvo a Sociální družstvo. Poslední dva uvedené díly tedy vyjadřují jistá specifika těchto druhů družstev. Dále se každý díl skládá z oddílů a pododdílů. Co se jejího rozsahu týká, i ten se oproti současné úpravě velmi rozšířil.

### **6.1 Stanovy družstva**

Samotná úprava stanov družstva má podobnou konstrukci jako v současné právní úpravě. To znamená, že i v nové úpravě je ustanovení § 561 ZoObchK, který stanovuje obligatorní náležitosti, tj. náležitosti, které musejí každé stanovy družstva obsahovat. Podobně jsou upraveny i fakultativní náležitosti. Ty jsou opět hojně rozesety

---

<sup>131</sup> Podrobněji v první kapitole této rigorózní práce

mezi jednotlivá ustanovení a jejich povinnost úpravy nastane jen při splnění konkrétních podmínek.

Mezi obligatorní náležitosti tedy patří:

- firma družstva,
- předmět podnikání nebo činnosti,
- výši základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu,
- způsob a lhůtu jejich splacení přistupujícím členem,
- způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování,
- počet členů představenstva a kontrolní komise, délku jejich funkčního období,
- podmínky vzniku členství v družstvu a
- práva a povinnosti člena družstva a družstva.

Naopak mezi obligatorní náležitosti stanov družstva už není navrhována úprava sídla družstva, zániku členství v družstvu a vypořádání družstevního podílu při zániku členství v družstvu. Dále se již nenavrhuje tvorba a použití nedělitelného fondu, způsob použití zisku a úhrada případné ztráty. K některým z výše uvedených skutečností se následně vyjádřím, stejně tak uvedu, dle mého názoru, podstatné novinky v nové právní úpravě.

### **6.1.1 Sídlo družstva**

Domnívám se, že nezahrnutí povinnosti upravit jako obligatorní náležitost stanov sídlo družstva není výraznějším problémem. Sídlo družstva lze bez problémů zjistit z výpisu z obchodního rejstříku, který je pro každého volně dostupný i na internetu<sup>132</sup> a není tedy nutné, aby bylo i ve stanovách. V praxi to v dnešní době přináší i jisté komplikace. Ty mohou nastat v případě, že družstva mají ve svých stanovách přesnou adresu sídla a během jejich existence dojde ke změně této adresy. Poté je nutné změnit i stanovy družstva. Napříště je tedy navrhováno se této komplikaci vyhnout. Pro

---

<sup>132</sup> Např.: <http://www.justice.cz>

případ, že si tuto náležitost budou chtít jednotlivá družstva ve stanovách upravit, nic jim v tom samozřejmě nebrání.

### **6.1.2 Zánik členství v družstvu**

Tato problematika je podrobně upravena v § 610 a násl. ZoObchK. Na rozdíl od předchozího odstavce se domnívám, že problematika zániku členství v družstvu je natolik významnou událostí, že by jako obligatorní náležitost stanov družstva být upravena měla. A to i přes její dosti podrobnou úpravu v ustanovení zákona. Jak už jsem výše uvedl, stanovy družstva jsou jakousi ústavou družstva, ve které by měly být podmínky nejen vzniku členství, tzn. podmínky, jak se zájemce do družstva dostane, stane se jeho členem a bude se podílet na jeho činnosti, tak by v nich mělo být i stanoveno, za jakých podmínek tato osoba z družstva odejde. Členství v družstvu je základní podmínka k vykonávání všech členských práv i povinností.

### **6.1.3 Vypořádání družstevního podílu při zániku členství**

Podle nové právní úpravy se nově „členský podíl“ nahrazuje v praxi používaným pojmem „družstevní podíl“. Tato kosmetická změna jistě přispěje k většímu oddělení družstva od obchodních společností, a nebudou tedy oba instituty směřovány. Tak jako není stanoven jako obligatorní náležitost stanov zánik členství v družstvu, není tak stanoveno ani vypořádání členského podílu při zániku členství. Tato problematika je upravena v § 623 a násl. ZoObchK. Ustanovení jsou systematicky přehledná, a pokud by si družstva chtěla upravit vypořádání jinak než je uvedeno, mají tuto možnost. V takovém případě už je taková úprava ve stanovách povinností. Povinná úprava ve stanovách má zřejmě skutečně smysl, jen pokud jde o její odchýlení od zákonné úpravy. Skutečný výpočet vypořádacího podílu totiž předpokládá znalost dalších údajů, jako třeba souhrn splacených vkladů všech členů k poslednímu dni konkrétního účetního období, výši vlastního kapitálu družstva, případně výši rezervního fondu. Domnívám se, že tato problematika už by měla být řešena kompetentními lidmi v dané situaci, protože v běžném životě a běžné činnosti člena družstva laikovi ani doslovně přejatá zákonná

úprava mnoho neřekne. Družstva si tuto problematiku samozřejmě mohou ve svých stanovách dobrovolně upravit.

Nově se vypořádací podíl určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období. Domnívám se, že tato úprava více reflektuje peněžní částku, kterou jednotliví členové do družstva vložili. V případě, že člen družstva vložil do družstva nepeněžitý vklad, může o tento opět požádat v rámci vypořádání družstevního podílu člen družstva pouze v případě, že to upravují stanovy družstva. Relativně komplikovaná současná právní úprava o vrácení nepeněžitého vkladu v rámci vypořádání se totiž nově nepřebírá. Samotná družstva si ji, jak už bylo uvedeno, mohou upravit ve stanovách. Myslím si, že je ovšem na zváženu, zda není jednodušší pro družstva ponechat vyplacení vypořádacího podílu jednodušeji v penězích.

#### **6.1.4 Tvorba a použití nedělitelného fondu**

Úpravu nedělitelného fondu nová zákonná úprava nepřejímá, tento pojem vůbec nezná. Z toho důvodu není ani stanovena mezi obligatorní náležitosti stanov. Podle § 784 ZoObchK totiž má každé družstvo povinnost do 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti nové právní úpravy podat návrh na výmaz údajů o prostředcích převedených do nedělitelného fondu podle § 18 odst. 2 a 3 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, z obchodního rejstříku.

#### **6.1.5 Způsob použití zisku družstva**

V nové právní úpravě je navrhováno, že členové mají právo na podíl na zisku družstva, jen pokud tak stanovy speciálně určí. V takovém případě v nich je nutné určit, že člen má právo na podíl na zisku a určit způsob jeho stanovení. Stanovy by také podle mého názoru mohly upravovat situace, kdy někteří členové nemají právo na podíl na

zisku, případně, že právo na podíl na zisku případně členovi jen při splnění určitých podmínek.

Právo podílu na zisku je právo, kterému jistě každý člen přiznává značnou důležitost. Z tohoto důvodu se domnívám, že by i tato problematika měla být třeba velmi krátce upravena i v základním družstevním dokumentu, kterým stanovy jsou. Tedy i v případě, že členové právo na zisk nemají, měla by být tato informace ze stanov družstva patrná. Výše uvedené jistě platí i za situace, kdy např. u bytových družstev právo podílu na zisku nebývá označováno za jedno z nejvýznamnějších práv člena. V obecném konstatování o obligatorních náležitostech stanov je jistě vhodné toto právo člena zmínit.

#### **6.1.6 Způsob úhrady případné ztráty**

Z obligatorních náležitostí stanov návrh nové právní úpravy v základním výčtu nepřejímá způsob úhrady případné ztráty. Tato problematika je ovšem podrobně stanovena v § 587 a násl. ZoObchK. Zde je stanoveno, že členská schůze může uložit členům přispět na úhradu ztráty družstva uhrazovací povinností v případě, že tak určí stanovy. Dále zákonná úprava vymezuje určité podmínky, které jsou v takovém případě družstva povinna dodržet. Za krok kupředu považuji zejména konkrétní zákonné ustanovení omezující určení plné uhrazovací povinnosti osobě, která byla členem družstva jen po určitou část účetního období, ve kterém ztráta vznikla. Taková osoba totiž bude plnit pouze poměrnou část takové ztráty. Dále jsou stanoveny podmínky uložení uhrazovací povinnosti jen v případě, že ztráta byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou a po jejich projednání členskou schůzí. Další podmínkou je, že k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, jsou-li zřízeny, které lze podle stanov k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla. Myslím si, že všechny tyto podmínky přispějí k větší ochraně členů družstva.



Vhodné je též umožnit určení uhrazovací povinnosti tomu členovi družstva, který ztrátu družstva způsobil, nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podílel.

Domnívám se, že návrh nové právní úpravy zcela správně neuvádí mezi základním výčtem také určení způsobu úhrady případné ztráty, protože pokud takovou povinnost družstvo určí, musí o tom rozhodnout členská schůze a dále musí být tato možnost určena ve stanovách. V případě, že si družstvo takovou možnost ve stanovách nevyhradí, není nutno, aby byla uvedena mezi obligatorními náležitostmi stanov.

### **6.1.7 Rozhodování per rollam**

Nová právní úprava již umožňuje v ust. § 652 a násl. ZoObchK možnost tzv. rozhodování per rollam, tedy že členové družstva by mohli přijímat rozhodnutí, aniž by byli povinni se osobně účastnit členské schůze. Domnívám se, že tato úprava přinese pro členy řadu výhod, ovšem, jak uvedu dále, i nevýhod.

K tomuto uvádím, že jde bezesporu o praktické ustanovení pro všechny členy družstva, kteří se z mnoha důvodů nemohou/nechtějí účastnit osobně členské schůze. Mnoho členů v domě fakticky nebydlí nebo se o život v domě příliš nezajímají. Členové se např. poté často nesejdou v potřebném počtu. V případě, že si to družstvo upraví ve stanovách, mohou takto pohodlně členové družstva rozhodovat o členských právech a povinnostech bez osobní účasti na členské schůzi za předpokladu, že návrh rozhodnutí, který jim je předem v písemné formě doručen, obsahuje text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami (jinak 15 dnů), podklady potřebné pro jeho přijetí a další údaje, určí-li tak stanovy. Pokud člen takovýto návrh nedoručí ve lhůtě výše uvedené družstvu, pochopitelně platí, že s ním nesouhlasí. V této souvislosti by bylo vhodné také ve stanovách upravit způsob doručování těchto návrhů zpět družstvu. Dále se domnívám, že z důvodu právní jistoty by měly stanovy určit, jakým způsobem a dokdy bude členům sdělen výsledek takto provedeného rozhodnutí. Samozřejmě je možné upravit, že výsledek bude zveřejněn na internetových stránkách družstva, rozeslán e-mailem, případně vyvěšen na nástěnce bytového domu.

Tato úprava ovšem přináší i jisté nevýhody. Domnívám se totiž, že ne všechna rozhodnutí by měla být prováděna takovouto formou. Zejména jde o změnu stanov, volbu členů a náhradníků členů představenstva a kontrolní komise.

Myslím si, se že změna stanov vyžaduje důkladné projednání a vysvětlení. Jak už bylo řečeno, jedná se o základní vnitrodružstevní dokument s dalekosáhlými důsledky pro všechny členy. Není tedy možné, aby se členové společně o této změně neporadili a nebylo vše řádně a podrobně vysvětleno. Ohledně volby orgánů se domnívám, že je důležité osobní představení kandidátů a zároveň diskuze o nich a s nimi. Při písemném hlasování bez omezení naopak hrozí, že se lidé neuvidí celé roky a institut rozhodování per rollam se bude zneužívat. Proto je tedy nanejvýš důležité, pokud se družstvo rozhodne tento způsob hlasování umožnit, aby danou problematiku ve stanovách podrobně upravilo a určilo, jaké rozhodnutí je možné touto formou činit.

## ***6.2 Specifické otázky stanov bytového družstva***

Úvodem této podkapitoly je nutné zmínit, že bytovým družstvům je v navrhované právní úpravě věnován celý druhý díl Hlavy IV ZoObchK. Toto systematické zařazení je jistě vhodné v případě, že bytovým družstvům nebude věnován speciální zákon. Nadále se navrhuje model, který u bytových družstev v samostatném dílu upravuje jen otázky, které nelze upravit jednotně v rámci obecné právní úpravy družstev, čímž také vyjadřuje jejich specifickou povahu.

Další povinné náležitosti stanov bytového družstva jsou stanoveny v § 731 ZoObchK. Zde je řečeno, že stanovy bytového družstva upravují mimo náležitosti podle § 561 ZoObchK také podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a dále pak podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu. Tato práva a povinnosti se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu..

V předchozí kapitole jsem se zabýval převodem družstevního podílu ve vztahu k nájmu družstevního bytu a citoval jsem některá, podle mého názoru nesprávná, rozhodnutí Nejvyššího soudu. Podle navrhované právní úpravy tedy již nadále bude zákonem přímo řečeno, že pokud byl převodce také nájemcem družstevního bytu, pak se nabyvatel družstevního podílu stává nájemcem družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených. Vstoupí tedy nejen do nájemního vztahu, ale také do všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu, stejně tak do dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s nájmem družstevního bytu. Obdobně toto platí o nebytových prostorech, kterých byl převodce nájemcem.

Specifickou úpravu navrhovaná právní úprava přináší také samosprávě bytového družstva. Samospráva je organizační jednotkou bytového družstva, ve které se členové bytového družstva organizují a účelněji tak vykonávají svá členská práva a povinnosti. V případě, že si samosprávu bytové družstvo rozhodne zřídit, musí ve svých stanovách upravit alespoň okruh působnosti samosprávy, podrobnější pravidla organizace a činnosti samospráv (zejména zařazení členů do jednotlivých samospráv) a konečně, zda si jednotliví členové samospráv mohou ustavit orgány bytového družstva, které pak zajišťují její činnost, a určit těmto orgánům působnost a pravomoc. Je jistě vhodné, že návrh právní úpravy pamatuje na samosprávu bytových družstev, neboť i v současnosti je v praxi hojně využívána. Ovšem jen jako další orgán bytového družstva a bez přímé zákonné opory.

Ohledně možné úpravy stanov bytových družstev musím zmínit ustanovení § 32 odst. 3 ZoObchK. Dle tohoto lze zastavit podíl společníka v obchodní korporaci jen za podmínek, za nichž ho lze převést, když zastavení podílu v bytovém družstvu lze stanovami podmínit nebo vyloučit. Zákon obecně tedy umožňuje družstevní podíl zastavit s tím, že samo bytové družstvo si ve stanovách může vyhradit, že toto nelze učinit, případně zřízení zástavy nějak podmínit.

Při tvorbě stanov v této věci je nutné si uvědomit, že družstevní podíl člena družstva, který dluh nesplácí, by tak mohl být v konečném důsledku prodán v dražbě. Další okolností zůstává, že právě nesplácení dluhů jednoho obyvatele domu dopadá

často na ostatní obyvatele v domě, a to např. co se vytápění týká. Mnohé domy neumožňují odpojit pouze jeden byt jednoho neplatiče. Pro příklad lze uvést jako podmínku zástavy předchozí souhlas členské schůze. Členové mohou (ač to není pravidlo) v daném případě vědět, zda se jedná o chronické neplatiče, tzv. problémové obyvatele, nebo ne. Pochopitelně by bylo z důvodu právní jistoty a odstranění podezření z diskriminace žádoucí, když by se při tvorbě takovéto úpravy stanovila kritéria pro všechny obyvatele stejně.

Za družstevním podílem v bytovém družstvu stojí zpravidla družstevní byt konkrétního družstevníka. V případě, že by družstevní byt skončil díky zástavě v dražbě, nabude jej do vlastnictví někdo jiný a takto i pravděpodobně vznikne členství v družstvu. Zastaven byl přeci jen družstevní podíl, tedy práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Právě nájem družstevního bytu je, řekl bych, stěžejní právo člena bytového družstva. V praxi by nemělo dojít k situaci, že byt v dražbě vydraží osoba, která dle stanov nemůže být členem družstva, a to z toho důvodu, že účastníky dražby nesmějí být osoby, které nemohou nabývat vlastnictví a práv k předmětům dražby. Nemělo by tedy nastat kupčení s družstevními byty, jež by spočívalo v tom, že vydražitel byt znovu prodá dále a takto to bude pokračovat, dokud se nenajde osoba, která se může stát členem družstva, a s tím získat právo nájmu družstevního bytu. Daná transakce by nebyla možná ani pokud jde o převod či přechod družstevního podílu, když tento předpokládá dodržet určitý, zákonem nebo stanovami daný postup. V daném případě by ale toto bylo zřejmě vyloučeno, protože převést družstevní podíl může z principu pouze člen, a to pouze na takovou osobu, která se podle ustanovení zákona nebo stanov může stát členem družstva. Co se bytových družstev týká, lze tedy ve stanovách možnost zastavení podílu vyloučit, nebo podmínit. Výše uvedené omezení jednoznačně vítám, neboť za členstvím v bytovém družstvu (družstevním podílem) stojí standardně právě družstevní byt, přesněji řečeno právo nájmu družstevního bytu, který v daném případě lze v dražbě (soudním prodeji zástavy) zpeněžit a zástavního věřitele tak uspokojit. Každé bytové družstvo má navíc možnost toto ve svých stanovách vyloučit, případně upravit tak, aby byly pokud možno eliminovány problémy s tím spojené.

Pouze na okraj, aniž by to bylo předmětem této rigorózní práce, zmiňuji, že otázkou zůstává, zda takovouto možnost nedat i dalším druhům družstva, neboť za družstevním podílem již nemusí „stát“ majetková hodnota vhodná do dražby. Také pochopitelně půjde o ocenění daného družstevního podílu. Navíc nevidím rozumný důvod, proč by měly v daném případě být jednotlivé druhy družstva od sebe takto odlišovány.

Dalším ustanovením, na které bych rád upozornil, je ust. § 32 odst. 6 ZoObchK. Zde se stanoví, že je-li podíl v družstvu ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci. Tímto může být pouze jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky podílu v družstvu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoliv z nich. Na něj poté navazuje ust. § 597 ZoObchK, kde je dovoleno, aby samo družstvo ve svých stanovách vyloučilo, aby byl družstevní podíl ve spoluvlastnictví.

Dle výše uvedeného je tedy dovoleno, aby byl družstevní podíl ve spoluvlastnictví i jiných osob než jsou manželé. Toto je novinka oproti současné právní úpravě, kde je spoluvlastnictví podílu zásadně zakázáno právě s výjimkou společného členství manželů. Podle mého názoru není navrhovaná úprava spoluvlastnictví družstevního podílu příliš šťastná. I když se navrhuje, aby správce společné věci (družstevního podílu) musel být pouze jeden ze spoluvlastníků, stále platí, dle mého názoru, princip individuálního členství a nedělitelnost podílu. Jestliže by v bytě bylo třeba několik desítek spoluvlastníků družstevního podílu, kteří by zároveň byli členové družstva, vznikl by tak velký propletenec vztahů, který by správě domů určitě neprospěl, a to i přes to, že mají jednoho správce věci (bytu). Vítám tedy alespoň možnost, aby si sama družstva ve stanovách upravila danou problematiku, a tedy umožnila spoluvlastnictví družstevního podílu s rizikem komplikací při správě domu, nebo spoluvlastnictví zcela vyloučila.

Podle mého názoru ale ani tato možnost není určitě ideální. Domnívám se, že vhodná úprava by byla, aby si družstva mohla ve svých stanovách sama určit, nejen zda spoluvlastnictví družstevního podílu umožňuje či zakazuje, ale také aby si mohla ve

stanovách stanovit podmínky, za jakých výše uvedené možné je, či není. Zcela jistě tato úvaha předpokládá hlubší právní znalosti, v konečném důsledku ale může družstvům při správě domu značně pomoci a může eliminovat komplikace se správou domu vzniklé v důsledku četných spoluvlastnických vztahů. Je nutné vycházet z faktu, že sama skutečnost, že je někdo spoluvlastníkem družstevního podílu v bytovém družstvu ještě neznamena, že v daném domě žije a že o jeho správě něco ví. Pouze povinnost, aby vůči družstvu podíl spravoval správce společné věci, ještě neodstraní problémy, které mohou vzniknout, a to opět např. v neochotě ostatních spoluvlastníků platit nájem družstevního bytu, přispívat na správu a údržbu domu nebo platit energie.

## Závěr

Na závěr nezbyvá než konstatovat, že význam stanov je naprosto zásadní nejen pro družstva samotná a jejich členy, ale i pro třetí osoby, neboť stanovy upravují např. jednání družstva navenek. Jsou natolik významným dokumentem, že upravují celkový chod družstva a je nutné je brát v úvahu při jakékoliv činnosti družstva, ať už se jedná o jeho řízení a hospodaření, pořízení, zcizení nebo provedení opravy majetku družstva atp. Domnívám se, že významnou úlohu hrají také v ochraně před zneužitím moci vedením družstva, neboť je v nich upraven postup jednání družstva, oprávnění ke schvalování různých změn nebo kontrolní pravomoci.

Jak jsem již uvedl, jednotlivá družstva lze třídit do různých typů a druhů. I toto třídění bude mít na obsah stanov velký vliv. Jiné potřeby bude mít jistě bytové družstvo a jiné družstvo zemědělské, spotřební a výrobní. Při tvorbě stanov je tedy nutné pamatovat i na tento nezanedbatelný fakt. Znovu tedy musím konstatovat, že na tvorbě stanov by se měl podílet odborník, který má zkušenosti s touto problematikou. Považuji za vhodné, aby taková osoba měla nejen právní vzdělání, ale také zkušenosti v daném oboru, ve kterém chce družstvo provozovat svou činnost. Význam leží tedy právě v praktickém hledisku tohoto dokumentu. Nejde jen o to, aby stanovy družstva měly všechny podstatné náležitosti, které požaduje zákon, ale i o konkrétní úpravu vytvořenou právě pro každé jednotlivé družstvo. Jiné stanovy také nepochybně bude mít bytové družstvo o dvaceti členech s jedním bytovým domem a jiné stanovy potřebuje družstvo o dvou tisících členech s rozsáhlým bytovým fondem. Takový odborník by si jistě měl umět představit poměry v konkrétním bytovém družstvu, pro které stanovy tvoří. Domnívám se, že v těchto případech mohou velmi dobře posloužit vzorové stanovy, které jsou, případně mohou být, vydávány jednotlivými svazy družstev.<sup>133</sup> Takové vzory nejsou pro družstva závazné, ale mohou sloužit jako vodítko. Samozřejmě ovšem jen za předpokladu, že se tento vzor přizpůsobí podmínkám konkrétního družstva.

---

<sup>133</sup> Pro příklad mohu uvést stanovy vydávané Svazem českých a moravských bytových družstev

Osobně nejsem příznivcem rozsáhlých stanov družstva, ve kterých bude bezmyšlenkovitě a doslova opsán zákon, případně celé jeho části. Z takových stanov se poté stává nepřehledný a pro mnohé zcela nepochopitelný dokument. Ovšem nesouhlasím ani s úpravou jen obligatorních náležitostí a ve zbytku odkázat na zákon, případně doufat, že si jednotliví členové vše dohledají sami. Praxe ukazuje, že si tyto členové sami nic nedohledají a poté vzniká na členských schůzích naprostý chaos, který je velmi obtížně zvládnutelný i pro zkušené členy orgánů družstva. Podle mého názoru by ve stanovách měla být upravena ta problematika, která v praxi družstva často nastává a se kterou se členové často musí v běžných životních situacích vypořádávat, stejně tak problematika, která je nutná k realizaci zákona. Je mnohem jednodušší otevřít jeden dokument a v něm nalézt odpovědi na nejčastější otázky než složitě listovat třeba hned několika zákony.

Zvlášť je stále nutné pamatovat na skutečnost, že bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Vše, co se bydlení týká, bude mít jistě pro každého člena bytového družstva zásadní význam, a to i proto, že průměrný nový byt pro rodinu se často pohybuje řádově v několika milionech korun českých, a aby si rodina takového bydlení mohla dovolit, zadluží se třeba na několik desítek let dopředu. Je tedy nanejvýš žádoucí, aby základní družstevní dokument takového významu práva i povinnosti každého člena družstva upravoval korektně a tento měl poté možnost v něm najít odpovědi na nejčastější otázky týkající se bytového družstva.

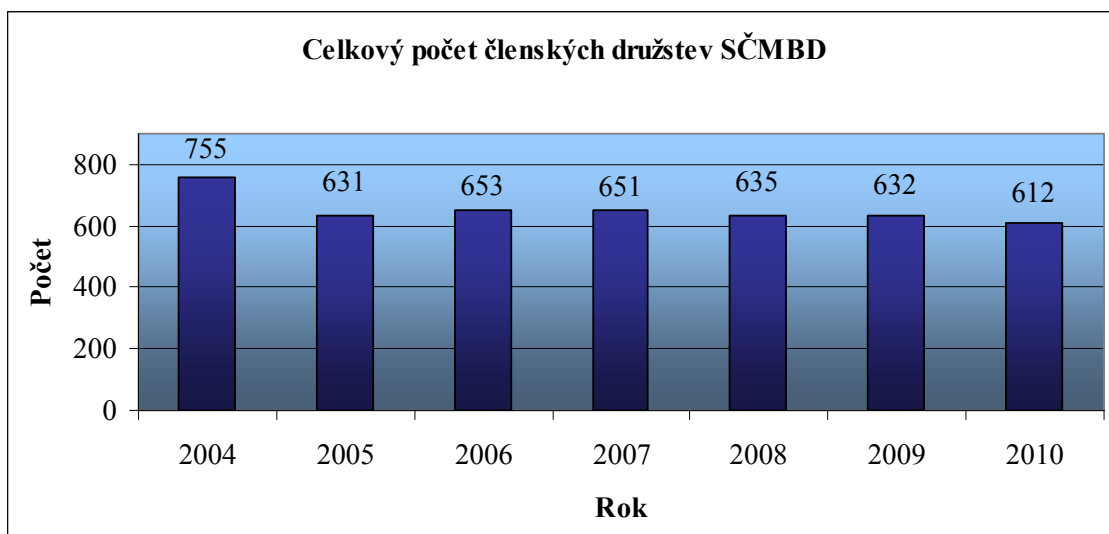
Konečně na závěr uvádím, že výše uvedená problematika družstevního bydlení by si zcela jistě zasloužila speciální zákon. Pomohlo by to nejen odborníkům, kteří se daným oborem zabývají, ale i běžným občanům, kteří nemají právní vzdělání, nicméně výše uvedené problémy řeší. Nutno konstatovat, že již platná nová právní úprava samostatný zákon o družstevním bydlení nepřináší, naopak komplexní a specifickou problematiku bydlení upravuje v novém občanském zákoníku a v zákoně o obchodních korporacích. Jen praxe ukáže, zda-li dané rozhodnutí bylo šťastné, či zda nová právní úprava snížila právní jistotu v této věci.



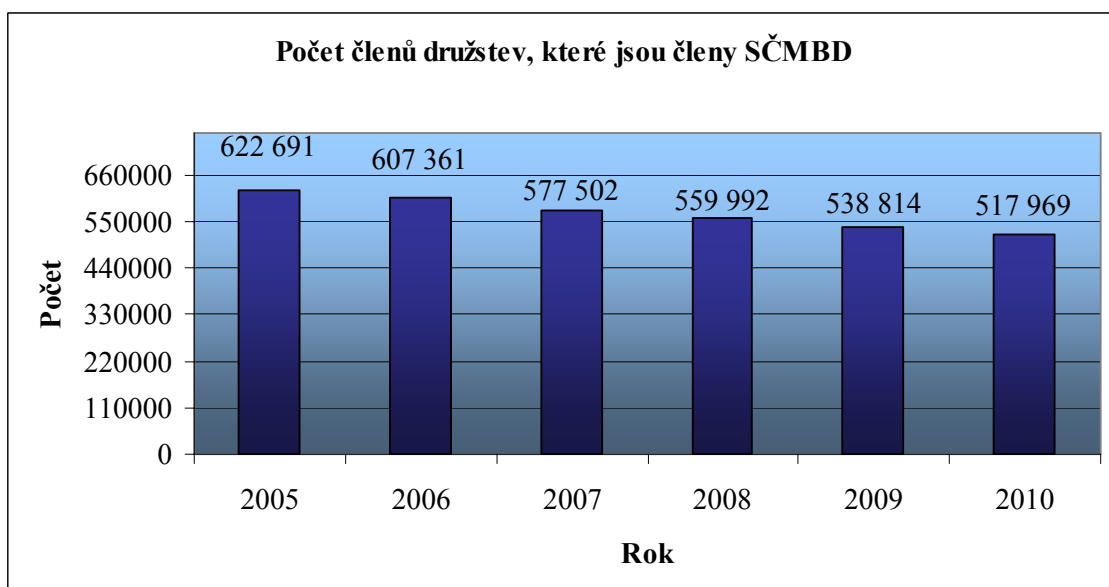
## Příloha

Následující grafy se týkají pouze Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) a družstev, které jsou členy SČMBD. Domnívám se ovšem, že i tato dílčí statistická data českého družstevnictví svědčí o hojném rozšíření družstev a jejich vlivu v České republice.

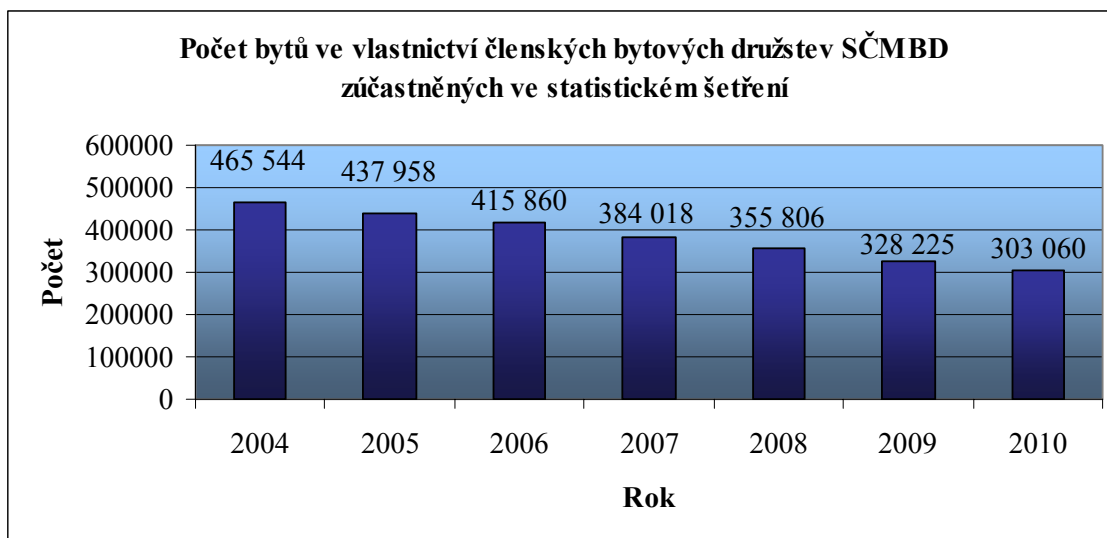
Graf 1



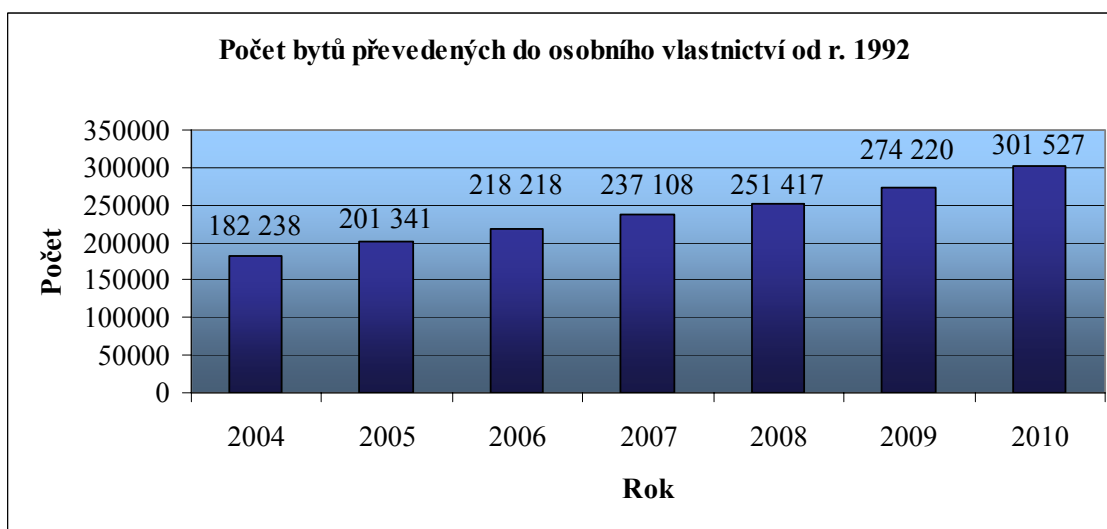
Graf 2



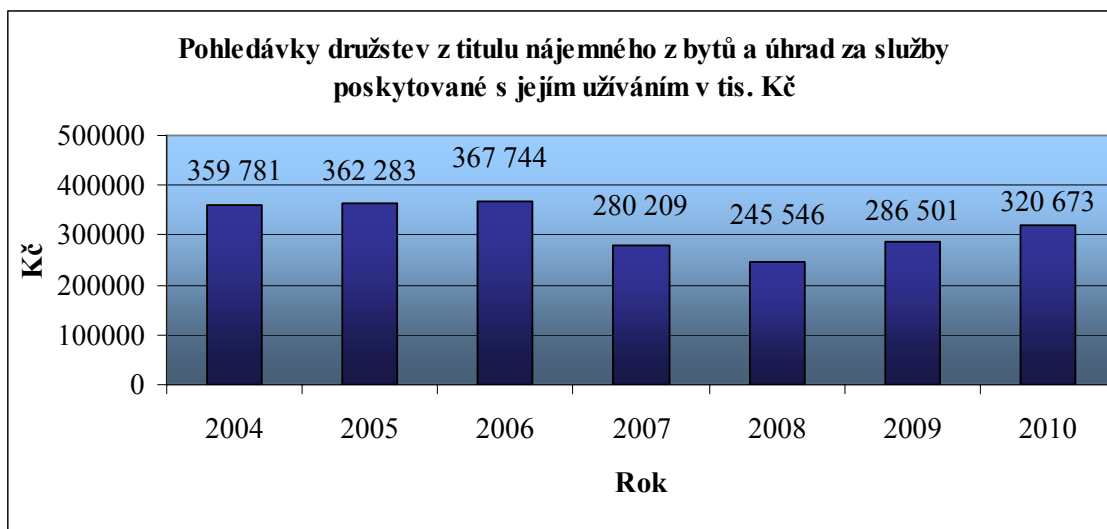
Graf 3



Graf 4



Graf 5



Statistická data byla použita ze Zpravodaje Svazu českých a moravských bytových družstev, jednotlivá čísla od ledna 2005 do prosince 2010.

## Seznam použité literatury

### *Literatura*

- Čáp J.- Koníř V., Družstva a jejich transformace [komentář zákonné úpravy], SEVT Praha a nakl. FRANCES v edici Komentované zákony, Vydání první, Praha 1992
- Čáp J., Fialka S., Právní úprava nezemědělského družstevnictví, Spektrum 1991
- Dědič J. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. Díl IV. 1. vydání. Praha POLYGON, 2002
- Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2005
- Dvořák T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: nakl. C.H. Beck, 2009
- Dvořák T.: Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006
- Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák M., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2009
- Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák M., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2005
- Helešic F.: Obecné otázky evropského a českého družstevního práva. Praha. Družstevní asociace ČR, Vydání 1., Praha 2005
- Helešic F.: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás (srovnávací monografie). Ediční středisko PF UK, Praha. nakl. Vodnář. 1997
- Helešic F.: Evropské družstvo, vydala Družstevní asociace ČR, Praha 2004
- Helešic F.: Obecné otázky evropského a českého družstevního práva, vydala Družstevní asociace ČR, Praha 2005
- Němcová L. a kol., Vybrané kapitoly z českého družstevnictví. Praha. Družstevní asociace ČR, 2001
- Kolektiv autorů: Komentář k hospodářskému zákoníku a k zákonu o hospodářské arbitráži. Díl I., Svazek A, II. přepracované vydání, Institut ČSK VŘ Praha, 1974
- Pelikánová I. Komentář k obchodnímu zákoníku. I. díl. 2. vydání, Praha, Linde 1997

- Pelikánová I. Komentář k obchodnímu zákoníku. II. díl. 2. vydání, Praha, Linde 1998
- Pelikánová I. Obchodní právo. I. díl. Praha. ASPI. 2005
- Pelikánová, I., Černá S. a kol. Obchodní právo. Společnosti obchodního práva a družstva. II.díl, Praha: ASPI, a.s., 2006
- Římalová, O.- Holejšovský, J.: Družstva. C. H. Beck, Praha 1999
- Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004
- Smrčka, L. Vývoj družstevnictví na území ČSFR, Kolektiv autorů. Družstevní unie ČSFR. Svépomoc 1992
- Stuna, S., Hospodářské právo. Autorský kolektiv. Orbis Praha 1966
- Štenglová I. Přehled judikatury ve věcech družstev. Praha, ASPI, 2004
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009
- Taraba, M. Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů. GRADA Publishing, spol. s r.o., 2001

### ***Časopisecká literatura***

- Bárta J.: Převod družstevního bytu v konfrontaci platné právní úpravy a judikatury, Právní rozhledy 2004, č. 19, s. 717 – 723
- Beránek V.: Poznámka ke členství v bytovém družstvu, Ad Notam č. 4/2005
- Dvořák T.: Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní; in „Pocta Miloši Tomsovi k 80. narozeninám“ Plzeň- Aleš Čeněk, 2006
- Dvořák T.: Stanovy družstva, Ad Notam č. 5/2002
- Dvořák T.: Třetí zastavení nad judikaturou v oblasti (nejen) družstev, Soudní rozhledy č. 2/2005
- Dvořák T.: Tři úvahy k judikatuře v oblasti byt. Družstev, Soudní rozhledy č. 1/2003

- Dvořák, T. K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu. Ad Notam, 2007, č. 2
- Dvořák, T.: Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí, Právní fórum, 2004, č. 1
- Dvořák T.: Některé otázky převodů bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců – členů bytových družstev, Právní rozhledy 2002, č. 6, str. 277 – 281
- Dvořák T.: Několik poznámek do diskuse o připravované právní úpravě družstev v obch. zákonu. Obchodní právo 2003, č. 7-8, str. 47-52
- Dvořák T.: Řešení právních vztahů k družstevním nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob. Ad Notam 2007, č. 4, str. 97 – 103
- Dvořák T.: Další úvahy k judikatuře v oblasti družstev, Soudní rozhledy 2003, č. 12, str. 405 – 409
- Dvořák T.: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev, Bulletin advokacie 2003, č. 2, str. 28 – 31
- Dvořák T.: Neplatnost usnesení členské schůze družstva, Právní rozhledy 2002, č. 2, str. 68 – 76
- Dvořák T.: Rozdělení družstva, Právní rozhledy 2006 č. 4, str. 123 – 131
- Dvořák T.: O členské schůzi družstva, Právní rozhledy 2004, č. 19, 706 – 712
- Dvořák T.: Některé otázky hospodaření bytových družstev, Právní fórum 2007, č. 6, str. 218 – 231
- Dvořák T.: Společné jmění manželů a členský podíl v bytovém družstvu – některé otázky vzájemných vztahů, Obchodněprávní revue č. 1/2009, s. 11
- Helešic F.: Ke stanovám Evropského družstva, Obchodní právo 2004, č. 2, str. 32 – 44
- Holý P., Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev, Soudní rozhledy č. 12/2003
- Krček, J. Družstevní byt v řízení o dědictví a odúmrtí. Ad Notam, 2004, č. 5
- Korecká, V., Pokorná, J. Ještě k právním následkům smrti fyzické osoby - spoluníka obchodní společnosti a člena družstva. Právní praxe, 1996, č. 1
- Oehm J.: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in „Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha ASPI 2008

- Oehm. J.: Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev; AUC Iuridica 2/1998
- Oehm. J. Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. Právní fórum 2008, č. 10, str. 410
- Paldura L.: K odúmrti členského podílu v bytovém družstvu, Právní rozhledy č. 8/2011
- Pekárek, M. Vypořádací podíl v bytovém družstvu v souvislosti s převodem bytu do vlastnictví. Časopis pro právní vědu a praxi, 2008, č. 2
- Pekárek, M. Vypořádání majetkových nároků vyplývajících z členství v družstvu v případě smrti člena. Právní praxe, 1994, č. 4
- Philippi, T.: K některým aspektům převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, Právní rozhledy 2008, č. 3
- Štenglová I.: Přehled judikatury ve věcech družstev
- Trutnová, J. Členský podíl jako odúmrt' státu. Ad Notam, 2005, č. 4
- Zpravodaj Svazu českých a moravských bytových družstev, jednotlivá čísla od roku 2005 do prosince 2010, Rubrika s názvem: Některé zajímavé grafy a srovnání ze statistiky členských organizací SČMBD, vydává Svaz českých a moravských bytových družstev, Praha 2005- 2010

### ***Internetové zdroje***

- <http://www.dacr.cz/dacr.php>
- <http://www.dacr.cz/adresar.php>
- <http://www.dacr.cz/mds.php>
- <http://www.copac.coop>
- <http://www.ica.coop/al-ica/>
- <http://www.ica.coop/coop/history.html>
- <http://www.ica.coop/coop/index.html>
- <http://www.ica.coop/coop/principles.html#definition>
- <http://www.ica.coop/al-housing/index.php>
- [http://www.cds.coop/coop\\_movement/new-to-co-ops/the-origin-of-housing-co-ops](http://www.cds.coop/coop_movement/new-to-co-ops/the-origin-of-housing-co-ops)

- <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/zakon-o-obchodnich-korporacich/text-navrhu-zakona.html><http://www.justice.cz>
- <http://www.scmbd.cz>
- <http://www.senat.cz>

### ***Judikatura***

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky R 51/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. června 1996, sp. zn. 2 Odo 25/96
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky Civ. R 12/2001
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky Civ. R 15/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. září 2009, 28 Cdo 687/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. května 2005, sp. zn. 29 Odo 920/2004
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 29 Odo 440/ 2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 1313/2002
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky R III/ 1965
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky R 34/ 1983
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 1313/2002
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. dubna 2007, sp. zn. 29 Odo 460/2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky R 68/2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. srpna 2008, sp. zn. 22 Cdo 5384/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 1202/2003



- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.července 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. září 1992, sp.zn. 2 Cz 22/92
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. června 2002, sp. zn. 29 Odo 838/2001
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. března 2011, sp. zn. 29 Cdo 4838/2009
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. února 2005, sp. zn. 29 Odo 896/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. dubna 2007, sp. zn. 29 Odo 460/2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 29 Odo 440/ 2001
- Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. března 1995, sp. zn. Cpnj 37/95
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. ledna 2004, sp. zn. 30 Cdo 1847/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. února 2001, sp.zn. 22 Cdo 2244/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. listopadu 2002, sp.zn. 31 Cdo 2428/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. února 2011, sp.zn. 31 Cdo 316/2008
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 24. července 2007, sp. zn. I. ÚS 557/05
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 1523/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. dubna 2000, sp.zn. 29 Cdo 1633/99 – 117
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 14. ledna 2009, sp. zn. 7 Cmo 284/2008

- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. listopadu 2010, sp.zn. 31 Cdo 4739/2008
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. září 2004, sp. zn. 30 Cdo 791/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. června 2005, sp. zn. 30 Cdo 1871/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. března 2009, sp. zn. 29 Cdo 328/2007
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. listopadu 2001, sp. zn. 29 Odo 77/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č. 51/2001 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. srpna 2006, sp. zn. 29 Odo 427/2006

Pokud není v textu rigorózní práce uvedeno jinak, byla všechna rozhodnutí Nejvyššího soudu získána prostřednictvím počítačového programu ASPI, automatizovaného systému právních informací nebo internetových stránek Nejvyššího soudu České republiky

### ***Stanovy***

- Vzorové stanovy Svazu českých a moravských bytových družstev
- Stanovy Svazu českých a moravských bytových družstev

# **By-laws of a housing cooperative / Stanovy bytového družstva**

## *Abstract*

### **By-laws of a housing cooperative**

As the name suggests the thesis deals with the articles of a housing association. Articles are the constitution of a housing association and the most important internal housing association's regulation. This constitution should complement the statutory provisions related to a housing association. It specifies the structure of a housing association, name, registered office, statutory bodies and their competences, scope of business, constitution and termination of a membership etc. The condition of the validity of the articles of association is its written form.

The thesis consists of 6 chapters. Each chapter examines the articles of a housing association from specific perspective and also brings author's view on the articles.

First chapter provides a brief picture of the beginnings of cooperatives in the world, including the housing associations.

In the second chapter the development of legal provisions of articles from mid 19<sup>th</sup> to 90' of the 20<sup>th</sup> century is stated. The second chapter is divided into 5 chapters.

The third chapter deals with a general introduction to the cooperatives. There are discussed the principles of the cooperatives, the term of housing of association and legislation. It also describes different types of housing associations in the world. This chapter is composed of 8 parts.

The following two chapters analyze the articles of a housing association itself. The fourth chapter concentrates on articles of housing association in general. You can find here obligatory and optional provisions of the articles which are in detail analyzed from the perspective of legal theory, practice and case law. In other parts of the thesis

the validity and acceptance of the articles are discussed. This chapter composed of 6 subchapters. The next chapter is especially related to the articles of a housing association. It shows its practical importance, deals with the term housing association and many issues that the practice brings are discussed. Not only the opinions of the legal theory practice but also the case law is provided. This chapter is divided into 2 sections.

Finally, the sixth chapter concentrates on the new legislation stated in the new legal statute – law of commercial cooperations and cooperatives. This chapter refers to the advantages but also to the disadvantages of the new legislation. This chapter contains 2 subchapters.

## **Key words**

Cooperative / družstvo

Housing cooperative / bytové družstvo

Articles of cooperative / stanovy družstva