

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

Fakulta právnická

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
**BYTOVÁ DRUŽSTVA – SPECIFICKÉ**  
**OTÁZKY PRÁVNÍ ÚPRAVY**

**NIKOLA ROSMÜLLEROVÁ**

Plzeň 2013



# **ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

Fakulta právnická

Katedra obchodního práva

Studijní program: Magisterské studium

Obor: Právo a právní věda

## **DIPLOMOVÁ PRÁCE BYTOVÁ DRUŽSTVA – SPECIFICKÉ OTÁZKY PRÁVNÍ ÚPRAVY**

**NIKOLA ROSMÜLLEROVÁ**

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.**

Plzeň 2013

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma Bytová družstva - specifické otázky právní úpravy zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila veškeré použité prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni dne 26.3.2012

---

Podpis diplomanta

## Obsah

<b>1. Úvod .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Bytová družstva.....</b>	<b>3</b>
2.1 Výklad pojmů .....	3
2.1.1 Družstvo .....	3
2.1.2 Družstevní byt.....	4
2.1.3 Pozemek .....	4
2.1.4 Členský podíl .....	5
2.1.5 Bytové potřeby.....	6
2.2 Historický exkurz .....	7
2.3 Právní úprava bytových družstev .....	10
2.3.1 Obchodní zákoník.....	11
2.3.2 Stanovy družstva .....	11
2.3.3 Jiná právní úprava .....	13
2.4 Obecné informace.....	13
2.4.1 Bytové družstvo .....	13
2.4.2 Dělení bytových družstev.....	14
2.4.3 Založení a vznik bytového družstva .....	15
2.4.4 Orgány bytového družstva .....	16
2.4.5 Zrušení a zánik bytového družstva .....	25
<b>3. Specifická právní úprava členství v bytovém družstvu .....</b>	<b>29</b>
3.1 Vznik .....	29
3.1.1 Originární způsob vzniku členství .....	31
3.1.2 Derivativní způsob vzniku členství .....	31
3.1.3 Vznik společného členství manželů .....	33
3.1.4 Splynutí dvou členských vztahů v bytovém družstvu .....	35
3.2 Zánik .....	35
3.2.1 Popis vybraných druhů zániku členství v bytovém družstvu.....	36
3.3 Zánik společného členství manželů.....	40
3.3.1 Zánikem manželství.....	40
3.4 Práva a povinnosti členů .....	41
3.4.1 Práva členů .....	42

3.4.2 Povinnosti členů .....	44
3.4 Vypořádací podíl .....	45
<b>4. Hospodaření bytových družstev .....</b>	<b>48</b>
4.1 Základní kapitál .....	48
4.2 Vklady .....	49
4.2.1 Základní členský vklad a členský vklad.....	49
4.2.2 Vstupní vklad .....	50
4.2.3 Zápisné.....	50
4.3 Účetní závěrka .....	51
4.4 Výroční zpráva .....	52
4.5 Družstevní fondy .....	53
4.5.1 Nedělitelný fond.....	53
4.5.2 Dlouhodobá záloha na opravy a investice.....	53
4.5.3 Ostatní fondy .....	54
<b>5. Přeměny bytových družstev .....</b>	<b>57</b>
5.1 Fúze bytových družstev.....	59
5.2 Rozdělení bytového družstva .....	61
5.3 Změna právní formy bytového družstva .....	64
5.3.1 Odpovědnost při změně právní formy .....	65
<b>6. Zákon o obchodních korporacích .....</b>	<b>67</b>
<b>7. Závěr.....</b>	<b>69</b>
<b>8. Resumé .....</b>	<b>72</b>
<b>9. Použité zdroje .....</b>	<b>74</b>

## 1. Úvod

Úkolem mé diplomové práce je analyzovat právní úpravu bytových družstev a její specifika. Tuto práci jsem si zvolila, jelikož neexistuje žádná ucelená úprava bytového družstevnictví a tím jsem si vzala za cíl stručně tuto úpravu shrnout ve své diplomové práci, ačkoli a možná právě proto, že s bytovým družstvem nemám žádné zkušenosti. Bytová družstva se nijak zvlášť neodlišují od úpravy družstev jako takových, tudíž se většina mé práce zabývá i touto úpravou, neboť specifika, kterými se pyšní pouze bytová družstva, z této úpravy ve většině případů vycházejí.

První kapitolu mé práce zahájím stručným výkladem pojmů, jež úzce souvisí s bytovým družstevnictvím, a to kvůli usnadnění orientace v této problematice.

Bytová družstva vznikala pro občany a řešení svízelné situace při nedostatku bytů. Vznik a počátek kořenů bytových družstev, jež můžeme nalézt v 80. – 90. letech 19. století se budu snažit zachytit dále ve své práci, jelikož zastávám názor, že je k porozumění daného tématu potřeba začít od samého počátku právní úpravy, která vedla k té současné, která je hlavním předmětem mé diplomové práce.

Současná právní úprava je zachycena meritorně v obchodním zákoníku, jež upravuje jak kogentní, tak dispozitivní ustanovení, které je doplňováno úpravou ve stanovách bytových družstev a jinými právními předpisy či interními dokumenty, které si bytová družstva vytvářejí v rámci své činnosti.

Družstvo, jež poskytuje bytové potřeby svých členů, je ovládáno a řízeno převážně schůzí členů družstva, ale i ostatními orgány, které budou v mé práci také popsány. Zákon stanovuje tři orgány, které musí družstva zakládat, a to členskou schůzi, představenstvo a kontrolní komisi a dále je ponecháno bytovým družstvům, zda si ustanovením ve stanovách zřídí jiný orgán.

Jedním z pojmových znaků bytového (i jiného) družstva je členství, které budu analyzovat v rámci další části své práce. Bytové družstvo musí mít při svém vzniku minimálně 5 fyzických osob, či 2 právnické osoby, čímž je podporován princip členství. Členům tak vzniká nárok na využívání výhod a členských práv vyplývajících ze vzniku tohoto členství. Hlavním specifikem členství v bytovém družstvu je společné členství manželů, neboť to v jiných družstvech není možné.

Další částí mé práce je úprava hospodaření bytových družstev. Ačkoli není úprava bytového družstevnictví z tohoto hlediska nějak zvlášť specifická, jsou některé body, jež jsou zaměřeny pouze na hospodaření družstev, popřípadě konkrétně bytového družstva. Jedná se například o úpravu obligatorních náležitostí stanov týkající se hospodaření bytových družstev či fondů, které si v rámci své samosprávy družstva vytvářejí sama a dle svého uvážení a rozhodnutí.

Přeměny družstev vznikají v případě, že se bude měnit právní postavení bytového družstva a družstvo bude mít právního nástupce. Jde o složitý a zajímavý proces, kterým budu téměř zavírat svou diplomovou práci. V této části se zaměřím na specifickou právní úpravu přeměn, které se týkají družstev (fúze, rozdělení a změna právní formy), která je poskytována bytovým družstvům v zákoně o přeměnách obchodních společností a družstev.

Jelikož k 1. 1. 2014 nabyde (s největší pravděpodobností) účinnosti zákon o obchodních společnostech a družstvech, čímž bude nahrazena dosavadní úprava obsažená obchodním zákoníkem, rozhodla jsem se zahrnout do své diplomové práce rozbor změn úpravy, jež se bude dotýkat bytových družstev.

Nakonec shrnu veškeré své poznatky, které jsem v souvislosti s psaním této práce a studiu literatury a judikatury nashromáždila a zhodnotím právní úpravu bytových družstev jako takových.

## 2. Bytová družstva

### 2.1 Výklad pojmů

Dříve než se začnu věnovat samotné úpravě o bytových družstvech, je potřeba, aby byly vysvětleny některé základní pojmy, týkající se tohoto tématu.

#### 2.1.1 Družstvo

Legální definice družstva je obsažena v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ“), v druhé části, kde je družstvům věnována celá druhá hlava, čímž se snažil zákonodárce oddělit družstva od obchodních společností. Dalším mezníkem mezi družstvy a obchodními společnostmi je ustanovení §56, věty druhé, ObchZ, který obsahuje jejich taxativní výčet obchodních společností.

Dle obchodního zákoníku jsou družstva „*společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů.*“<sup>1</sup> Družstva tedy nejsou zakládána pouze za účelem podnikání, čímž je vyvolána otázka, zda jde či nejde o podnikatelské subjekty. Dle působnosti obchodního zákoníku ano, neboť „*upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy s podnikáním související.*“<sup>2</sup> Dalším faktorem, který poukazuje na to, že jde o podnikatelské subjekty, je definice podnikatele, která je obsažena v §2, odstavce 2, ObchZ, který jej určuje jako osobu zapsanou v obchodním rejstříku.

Dle mého názoru jsou družstva podnikatelským subjektem, neboť toto neurčuje účel založení družstva, ale legální definice podnikatele, stanovená obchodním zákoníkem.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §221, odstavec 1

<sup>2</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §1, odstavec 1

<sup>3</sup> Tento názor zastává i Jan Vohnout ve své diplomové práci na téma Bytová družstva. (VOHNOUT, Jan. *Bytové družstvo*. Plzeň, 2011. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni. Vedoucí práce JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D., strana 4)



### 2.1.2 Družstevní byt

Bytem se rozumí „účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.“<sup>4</sup> Rozhodnutí stavebního úřadu je předpokladem k tomu, abychom mohli v občanskoprávních vztazích užívat pojmu „byt“.<sup>5</sup>

Legální definici pojmu družstevní byt nalezneme v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení a o změně některých zákonů (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), který charakterizuje „*družstevním bytem 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.*“<sup>6</sup>

Pojmem družstevního bytu se zabýval také při svém rozhodování Nejvyšší soud ČR, který judikoval, že družstevním bytem nazýváme „*byt, ve vlastnictví „bytového družstva“, tj. bytového družstva, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, nikoli pouze byty bývalých tzv. stavebních bytových družstev.*“<sup>7</sup>

Družstevní nebytové prostory a družstevní rodinný dům má stejné náležitosti pro používání této definice.

### 2.1.3 Pozemek

Legální definice pojmu pozemek je ukryta v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), který stanovuje v ustanovení § 27, písmene a), že „*pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu*

---

<sup>4</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 2317/2002, ze dne 17.7.2003.

<sup>5</sup> Dále je možné tuto definici nalézt v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.6.2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008, přístupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).

<sup>6</sup> 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení a o změně některých zákonů (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů)

<sup>7</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. Zn. 26 Cdo 2519/2004, ze dne 24. 3. 2005 (cit. z [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

využití pozemků.“<sup>8</sup> Pozemek je věc nezničitelná, je možné měnit jeho výměru a popřípadě i parcelní číslo.

#### 2.1.4 Členský podíl

*„Práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu, označována též jako členský podíl, představují souhrn práv a povinností člena vůči družstvu, který může být předmětem právních úkonů zásadně pouze jako celek, nikoliv některá jeho (dílní) část či jednotlivé právo (povinnost). Část členských práv a povinností v družstvu může být předmětem převodu jen výjimečně – tehdy, zůstane-li po jejím převodu převodci zachován plnohodnotný členský poměr a založí-li zároveň plnohodnotný členský poměr nabyvatele).“*<sup>9</sup>

Na členský podíl lze nahlížet z hlediska kvantitativního a kvalitativního. Z hlediska kvantitativního by členský podíl vyjadřoval, v jaké výši se člen podílel v družstvu. Obchodní zákoník definuje podíl jako *„účást společníka ve společnosti a zní plynoucí práva a povinnosti.“*<sup>10</sup> Podíl může mít formu majetkovou a nemajetkovou. Avšak je možné se na členský podíl dívat také z kvalitativní stránky jako na souhrn těchto práv a povinností jako celku.

Členský podíl můžeme povahově srovnávat s obchodním podílem ve společnosti s ručením omezeným, což judikoval i Nejvyšší soud ČR.<sup>11</sup>

Výše členského podílu je určována podle ceny obvyklé v té dané době, ve které je potřeba tento podíl ocenit.<sup>12</sup> Cenou obvyklou rozumíme takovou cenu, za kterou by byl v dané době a v daném členský podíl převeden.

---

<sup>8</sup> Zákon č. 344/1992, Sb., o katastru nemovitostí České Republiky, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §27, písm a)

<sup>9</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.5.2012, sp. zn 29 Cdo 3038/2011, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

<sup>10</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §221, odstavec 1

<sup>11</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.5.2012, sp. zn 29 Cdo 3038/2011, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

<sup>12</sup> Toto vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 14.11.2002, sp. zn. 31 Cdo 2428/2000, otištěném v publikaci Bulletin advokacie, 2003, č. 5, strana 53

### 2.1.5 Bytové potřeby

Bytové potřeby jsou specifikovány v ustanovení §4, odst. 1 a §15, odstavec 10 zákoně č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů a v ustanovení §6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření.

Bytové potřeby jsou definovány v § 15, odstavec 10, zákona o dani z příjmů jako:

- a) *výstavba rodinného domu, bytového domu, bytu ve vlastnictví podle zvláštního předpisu nebo změna stavby*
- b) *koupě pozemku, pokud na něm bude postavena stavba podle písmene a), tj. bytový dům, rodinný dům nebo byt podle zvláštního právního předpisu s využitím úvěru na financování bytových potřeb za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy a koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené pod písmenem c)*
- c) *koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu podle zvláštního právního předpisu, včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytů*
- d) *splacení členského vkladu nebo splacení vkladu právnické osobě jejím členem společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu*
- e) *údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu a bytu v nájmu nebo v užívání*
- f) *vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu*
- g) *úhrada za převod členských práva a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněnou*

*v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu<sup>13</sup>*

## 2.2 Historický exkurz

Počátky bytového družstva bychom našli na počátku 80. – 90. letech 19. století, kdy se začala objevovat první, „jejichž cílem byla zejména podpora výstavby levného bydlení pro sociální střední a chudší vrstvy společnosti“<sup>14</sup>. Bytová družstva se rozvíjela především ve městech, ve vesnickém prostředí se v této době tato družstva nerozvíjela. Bytová družstva byla stavěna pro účely obecné prospěšnosti (zaměstnavatel pro své zaměstnance, dělnické domy) a vybíral se tzv. neziskový nájem. Bytová družstva měla zakotvena celou řadu výhod, zvláště v oblasti daní, převod vlastnictví.<sup>15</sup> Zákon o výhodách pro nové stavby s dělnickými byty zakotvoval standardy bytů, které musely být splněny k osvobození od daně. Úlevy byly zaznamenány zápisem do pozemkové knihy. Základním problémem této doby v oblasti bytového družstevnictví bylo „obtížné zajišťování hypotečních úvěrů“.<sup>16</sup> Tento problém byl vyřešen až zákonem 242/1907 ř.z., který se zakotvil Jubilejní fond ve výši 4 miliony zlatých, z něhož čerpala bytová družstva stavební úvěrovou podporu.

V období první světové války, kdy byla snaha o znovuoobnovení nejen celkové situace v zemi, ale i stavebního ruchu, byla bytovým družstvům poskytována pomoc ve formě „státní záruky za hypotekární

---

<sup>13</sup> DOBEŠOVÁ, Katarína. *Co se rozumí bytovými potřebami*. ASPI – úroky z úvěrů. 2004. ASPI, strana 16.

<sup>14</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 3

<sup>15</sup> Například zákon č. 37/1882 ř.z., o výhodách pro nové stavby s dělnickými byty, osvobozoval od daní domovních na 24 let bytové budovy s byty určenými dělnictvu, pokud tyto budovy s lacinými a zdravými byty postavily obce nebo obecně prospěšné spolky nebo stavební družstva zřízená dělníky nebo zaměstnavatel pro své zaměstnance. → v oblasti Předlitavska (DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a dalších aktuálních otázek*. Vyd. 1, Praha: C.H.Beck, 2009. strana 3)

<sup>16</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 4

zápůjčku, v přímé finanční pomoci a v různých daňových a poplatkových úlevách“<sup>17</sup>

V období mezi válkami bylo na území českých zemí celkem 2000 stavebních a bytových družstev a obecně prospěšných bytových družstev. Většinou byla prospěšná pro výstavbu rodinných domů. Vzhledem k technologickým a technickým možnostem vybavenosti družstevních domů byla správa většinou zajišťována členy bytových družstev, výjimečně externími zaměstnanci a větší údržby zajišťovány silami externími.

Světová krize, která nastala po druhé světové válce, se promítla i v oblasti bytového družstevnictví. Po skončení druhé světové války v roce 1945, dochází k postupnému obnovování družstevních bytových výstaveb. Nároky na bytovou výstavbu byly nerealizovatelné, ale i tak bylo postaveno velké množství budov. Po roce 1948 začalo bytové družstevnictví zažívat revoluci v systému. Šlo o myšlenku, že poskytování přiměřeného bytu pro občany je jakousi sociální službou, avšak s nezajištěným ekonomickým nábojem. Bytová družstva byla pojmána jako subjekty soukromé, s čímž státní politika měla značný problém. Měnová reforma, která proběhla v roce 1953 a „*regulace výše nájemného na cenové úrovni roku 1939*“<sup>18</sup> měly výrazně negativní dopady na fungování bytových družstev. Bytová družstva byla zachráněna nařízením vlády č. 40/1954 Sb.,<sup>19</sup> kde byl zakotven mimořádní finanční příspěvek, jímž stát uhradil rozdíl mezi výnosy a náklady bytového družstva.

*„Autonomie bytových družstev na státu byla však poměrně významně omezena i dalšími způsoby, a to nejprve státním dozorem nad jimi vlastněným bytovým fondem a velmi záhy i přímým přidělováním družstevních bytů rozhodnutím národního výboru.“*<sup>20</sup> Postupem doby

---

<sup>17</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii,. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. strana 4

<sup>18</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. strana 6

<sup>19</sup> Jedná se o nařízení vlády č. 40/1954 o podpoře na úhradu provozních nákladů bytových družstev, dostupné na <http://www.zakonyprolidi.cz>

<sup>20</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. strana 6

se měnila kritéria, na jejichž základě rozhodoval Národní výbor o přidělení družstevního bytu. Zpočátku bylo potřeba, aby dotyčný byl členem družstva a aby měl splacen závodní podíl, později se byt přiděloval členům BD sice přednostně na základně závazného pořadníku, ale nebylo nutné splacení majetkového plnění, a byt mohl být přidělen dokonce i nečlenovi.

Později si začal stát vynucovat spojování bytových družstev, které bylo zahlceno myšlenkou: jeden okres, jedno bytové družstvo. Tento princip, zvaný rajonizace, zapříčinil absolutní kontrolu a výhradní moc národních výborů nad bytovými družstvy a centralizaci bytového družstevnictví státem. Tímto přišlo bytové družstevnictví nejenom o své užitečné principy, jimiž jsou nezávislost na státu a zvýhodňování členů družstva, ale i o obecnou zásadu, „že jen vlastník má právo svobodně hospodařit se svým majetkem.“<sup>21</sup> Po přijetí zákona č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích, jsou družstva označována jako Lidová bytová družstva (LBD) a „jejich pravomoci byly potlačeny.“<sup>22</sup> Tento nejstarší druh bytového družstva, jež vznikala transformací původních bytových družstev, založila zákonný nárok na převod bytů do vlastnictví, který do této doby nebyl možný.

Po druhé světové válce dochází k bytové krizi a markantnímu nedostatku bytů, na kterém se podílel politický vývoj a investiční deficit. Vzhledem k neschopnosti režimu v řešení tohoto problému, bylo potřeba zapojení obyvatelstva. Nejméně bolestivé (po finanční stránce veřejného rozpočtu) bylo zahájení družstevní komplexní bytové výstavby, při které vzniklo velké množství bytů a rodinných domů a byla tím zlepšena bytová krize.

Stavební bytová družstva, další typ bytových družstev, byla vytvářena za doby reálného socialismu v rámci družstevní komplexní bytové výstavby. Tato družstva byla rozlišována do několika druhů:

- a) Okresní stavební bytová družstva
- b) Bytová údržbářská bytová družstva

---

<sup>21</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 7

<sup>22</sup> TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2006, Beckova edice právní instituty. ISBN 80-247-0480-3. Strana 10

- c) Družstva vzájemné občanské výpomoci (tato družstva byla zařazena k bytovému družstevnictví, ale pouze organizačně, patřila jsem například družstva pro výstavbu a správu garáží, družstva rekreační, zahrádkářů...)

V rámci komplexní bytové výstavby byly stavěny i nebytové prostory, a to při splnění určitých podmínek (muselo jít o člena – nájemce, či člena se splacným majetkovým plněním ve stavebním bytovém družstvu, kteří byli zahrnuti do bytové výstavby). Jednalo se o výstavbu družstevních garáží a družstevních ateliérů či jiných nebytových prostor.

Bytové družstevnictví začínalo mít pozitivní vývoj po roce 1989, kdy byla zbavena řízení státem, čímž se částečně obnovily družstevní principy. V této době byly vydány dva zásadní zákony pro bytové družstevnictví, a to obchodní zákoník a tzv. transformační zákon. Transformační zákon uložil bytovým družstvům, aby předali těm členům, kteří o to ve stanovené lhůtě požádali, byty do vlastnictví. *„Zvolená forma je nešťastná. Nerespektovala bytové družstvo jako subjekt soukromého práva a byla reflexí postátnění družstev počátkem 50. let. Namísto toho, aby přikázala orgánům družstva (zejména členské schůzi) rozhodnout o tom, zda do svých stanov přijmou ustanovení o možnosti převodu bytu do vlastnictví, dala právo členovi na specifickou formu vyvlastnění družstva tím, že si převezme byt do vlastnictví, i když mnohdy ani osobně nesplácel celý úvěr.“*

23

### **2.3 Právní úprava bytových družstev**

V této části mé práce se budu věnovat právním předpisům a jiné úpravě, která se přímo či nepřímo dotýká bytového družstevnictví. Meritorně bytová družstva upravuje obchodní zákoník, jehož úprava je v rámci družstva doplňována stanovami a jinými interními předpisy a dále speciálními právními předpisy vztahující se k úpravě této problematiky.

---

<sup>23</sup> TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2006, Beckova edice právní instituty. ISBN 80-247-0480-3. Strana 10

### 2.3.1 Obchodní zákoník

Družstva jako taková nemají žádný samostatný právní předpis. Meritorní úpravu bytových družstev nalezneme v druhé části, hlavě II, konkrétně v ustanoveních §221 – 260 zákona č. 513/1991 Sb., ObchZ, kde nalezneme legální definici pojmu družstvo, bytové družstvo a obecnou úpravu týkající se družstev, jeho založení, členství, orgány a hospodaření. Obchodní zákoník je v úpravě bytových družstev částečně kogentní, avšak konkrétní úpravu si bytová družstva dotvářejí pomocí stanov.

V roce 2014 se stane účinným zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (zákon o obchodních společnostech a družstvech), jehož vliv na bytová družstva se pokusím vypíchnout později ve své práci.

### 2.3.2 Stanovy družstva

Základním vnitřním předpisem družstev jsou stanovy, které mají smluvní povahu a jsou závazné pouze pro členy a orgány družstev. Stanovy družstva jsou ve své podstatě obdobou společenské smlouvy v obchodních společnostech, neboť bez toho aniž by byly vytvořeny, nemůže vzniknout družstvo. Při zapisování do obchodního rejstříku je soud povinen zkoumat, zda jsou stanovy v souladu s právními předpisy. *„Soulad s právními předpisy zkoumá rejstříkový soud v řízení o zápis do obchodního rejstříku ex officio. Nejenom se zákonem, nýbrž se všem právními předpisy platnými a účinnými ke dni rozhodnutí členské schůze, které byly vyhlášeny ve Sbírce zákonů.“*<sup>24</sup>

Ustavující schůze schválí stanovy a další případné změny či jiné zásahy do stanov rozhoduje členská schůze, kdy je potřeba upozornit na změnu ve stanovách do 30 dnů rejstříkový soud, počítaje ode dne schválení této změny. *„Změna stanov je přípustná kdykoliv za trvání družstva.... Usnesení členské schůze, kterým byly změněny stanovy družstva, musí být osvědčeno notářským zápisem o rozhodnutí orgánu právnické osoby podle § 80a a násl.*

---

<sup>24</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xxiv, Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9551-8. strana 47



*NotŘ, notářský zápis musí obsahovat též schválený text změny stanov (§241 odst. 4 ObchZ).*<sup>25</sup>

Obchodní zákoník obsahuje v ustanovení §226 obligatorní náležitosti stanov, mezi které patří:

- název a sídlo družstva
- předmět podnikání (činnosti) družstva
- členství, jeho vznik a zánik
- práva a povinnosti plynoucí členům k družstvu a družstvu k členům
- výše základního členského vkladu (popř. vstupní vklad, byl-li zřízen) a způsob jakým bude splácen
- vypořádací podíl při zániku členství
- orgány družstva, počet jejich členů, délka funkčního období, způsob, jakým se bude ustavovat do funkce, působnost, způsob svolávání a jednání orgánů družstva
- způsob, jakým bude nakládáno se ziskem a ztrátou družstva
- tvorba a užití nedělitelného fondu
- výše základního kapitálu družstva, který činí nejméně 50.000,- Kč

K tomuto obecnému výčtu obligatorních náležitostí, které platí pro všechna družstva, je potřeba připojit i obligatorní náležitosti specifické pro bytová družstva, mezi které patří úprava podmínek, za nichž budou uzavírány smlouvy o nájmech družstevních bytů, práva a povinnosti vyplývající z členství v bytovém družstvu a v neposlední řadě i stanovení lhůty, v jaké bude vyplacen vypořádací podíl při vystěhování z družstevního bytu.

V případě, že tyto náležitosti nejsou obsaženy ve stanovách, bude to mít vliv na platnost vzniku družstva. Vedle těchto náležitostí stojí ještě fakultativní náležitosti, které mohou upravovat záležitosti týkající se přímo bytového družstva, mezi které patří například povinnost přispívat do fondu oprav, jehož výše je určena členskou schůzí, či se může jednat o příspěvek do jiného fondu, který si bytové družstvo zřídí.

---

<sup>25</sup> DVORÁK, Tomáš. Stanovy družstva. AD NOTAM, 2002, 12, s. 97-98. ISSN 1211-0558

### 2.3.3 Jiná právní úprava

Bytových družstev se dotýká i jiná zákonná úprava. Jedná se například i o domovní a jednacích řády, které jsou speciální vůči stanovám a nedotýkají se pouze členů družstva.

Dalšími zákony, ve kterých je možné nalézt úpravu bytových družstev a záležitostí jich se dotýkající, jsou:

- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, jež upravuje především nájem družstevních bytů
- Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 307/2006 Sb., o družstevní evropské společnosti ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů

Výčet těchto zákonů není taxativní, jde pouze o základní úpravu týkající bytového družstevnictví, avšak úprava této problematiky je ustanovena i v rámci jiných právních předpisů.

## 2.4 Obecné informace

V této části své práce bych ráda uvedla základní informace o bytových družstvech, jako jsou základní definice a pojmové znaky,

### 2.4.1 Bytové družstvo

Legální definici pojmu bytové družstvo nalezneme v obchodním zákoníku, konkrétně v § 221, odstavec 2, který definuje bytové družstvo jako „*družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů.*“<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §221, odstavec 2

V případě bytového družstva půjde o zajišťování bytových potřeb, které lze specifikovat podle rozhodnutí R 12/2001 tím, že „*jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti.*“<sup>27</sup> Bytovým družstvem může být i takové družstvo, které se za bytové neoznačuje, avšak pronajímá byty či nebytové prostory svým členům dle zásad družstevního nájmu. Ovšem nelze naopak, aby se bytové družstvo prohlašovalo za bytové, i přesto, že neposkytuje svým členům byty k pronájmu.

*„Bytová družstva jsou družstvy převážně nepodnikatelského typu, byť jistá doplňková výdělečná činnost není vyloučena.“*<sup>28</sup>

Bytové družstvo je dle ustanovení §222, ObchZ, právnickou osobou, která ručí za porušení závazků celým svým majetkem. Stanovy družstva mohou pouze upravit, že členové družstva mají uhrazovací povinnost, kterou se budu zabývat dále ve své práci. Bytové družstvo má vlastní právní subjektivitu.

#### **2.4.2 Dělení bytových družstev**

Bytová družstva rozdělujeme dle doby jejich vzniku, a to na stará a nová. Stará bytová družstva jsou taková družstva, která byla založena před tím, než nabyl účinnosti obchodní zákoník (čili do 31.12.1991, včetně) a dále bytová družstva, která sice vznikla po nabytí účinnosti obchodního zákoníku, ale tato družstva vznikla formou přeměny subjektů, které vznikly před nabytím účinnosti obchodního zákoníku. „*Mezi tato družstva (označovaná také jako stará družstva) patří bytová družstva, která byla před přijetím ObchZ a TransfZ označována jako stavební bytová družstva (dále jen SBD) a lidová bytová družstva (dále jen LBD), družstva vzniklá vyčleněním ze SBD nebo LBD podle § 49 zákona č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví a § 29 BytZ*

---

<sup>27</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 2724/2004, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

<sup>28</sup> ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxxvi, 617 s. ISBN 80-7117-9391-4. Strana 487

*a družstva, která jsou právními nástupci někdejších SBD a LBD v důsledku fúze nebo rozdělení.*<sup>29</sup>

Nová bytová družstva jsou ta, která vznikla „bez předchozího právního nástupce (tzv. „na zelené louce“) až po nabytí účinnosti obchodního zákoníku (tj. po 1.1.1992).“<sup>30</sup> Mezi nová bytová družstva patří družstva privatizační a investorská, ale i stavební bytová družstva a lidová bytová družstva, která splnila dané podmínky pro své členy, či pokud došlo k jejich promlčení. Privatizačními bytovými družstvy rozumíme taková, která vznikala za smyslem privatizace státního či obecního bytového fondu. Investorská družstva charakterizujeme jako družstva, která vznikají k novým výstavbám

### **2.4.3 Založení a vznik bytového družstva**

Založení bytového družstva není nijak odlišné a specifické od založení družstev jako takových a ve své podstatě ani od zakládání obchodních společností. Založení bytového družstva a jeho meritorní úpravu nalezneme v §224, ObchZ. Na založení bytového družstva musí být projevěn zájem nejméně pěti uchazečů o členství v tomto zakládaném družstvu nebo alespoň dvě právnické osoby.

*„Založení družstva má podobu složené právní skutečnosti.“* K založení družstva je potřeba, aby se konala ustavující schůze družstva, která určuje základní zapisovaný kapitál, volí orgány družstva (představenstvo a kontrolní komisi) a schvaluje stanovy. Členy této ustavující schůze jsou ty osoby, které podaly přihlášku do družstva a tito jsou oprávněni na ustavující schůzi hlasovat a ze svých řad zvolí předsedajícího, *„ten musí být zvolen členskou schůzí nejpozději před hlasováním o výši zapisovaného základního kapitálu, o stanovách a před volbami představenstva a kontrolní komise.“*<sup>31</sup> Je tedy vzhledem k tomuto žádoucí, aby se před ustavující schůzí konala ještě jakási schůze či porada, kde proběhne seznámení s návrhem

---

<sup>29</sup> PLEVLOVÁ, Eva. Převody vlastnických práv k družstevním jednotkám. Brno. 2011. Diplomová práce, Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Obor Právo a právní věda, Katedra občanského práva.

<sup>30</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 31

<sup>31</sup> KOLEKTIV, Ivana Štenglová ... a. *Obchodní zákoník: komentář*. 13. vyd. V Praze: Beck, 2010. ISBN 978-807-4003-547. Strana 831

stanov, potencionálními členy či navrhovanými členy volených orgánů a poskytnout možnost podat si do družstva přihlášku. V rámci této porady je také účelné stanovit svolavatele pro ustavující schůzi. O této poradě či schůzi není v zákoně ani zmínka, tudíž je to pouze v kompetenci potencionálních členů, jak se s touto situací vyrovnají. *„Na této poradě by měli být nájemníci informováni o tom, co musí učinit, aby jejich družstvo mohlo být založeno. Především to znamená, že by měly být rozdány členské přihlášky do družstva. Jejich vyplněním a podepsáním se nájemci přihlásí do zakládaného družstva a zpravidla se přihláškou též výslovně zaváží, že budou dodržovat jeho stanovy a splatí členský vklad.“*<sup>32</sup>

Vznikem družstva se rozumí okamžik, kdy bylo družstvo zapsáno do obchodního rejstříku a to na základě podaného návrhu k příslušnému rejstříkovému soudu. Tomuto návrhu, který podává představenstvo družstva a je podepsáno všemi jeho členy, předchází splacení minimálně polovina zapisovaného základního kapitálu. Přílohou k návrhu na zápis do obchodního rejstříku dle obchodního zákoníku je stejnopis notářského zápisu o ustavující schůzi a jejím rozhodnutím o schválení stanov, stanovy družstva a doklad o tom, že byla splacena stanovená část zapisovaného základního kapitálu. Zatímco autoři Římalová a Holešovský k těmto uvádějí další přílohy, a to konkrétně oprávnění na předmět podnikání, doklad o právním důvodu užívání budoucího sídla družstva (přínejmenším výpis z katastru nemovitostí ohledně sídla) a u členů představenstva doklad o tom, že splňují podmínky ke vzniku funkce, které jsou obsaženy v §194 odst. 7 ObchZ (dle ustanovení §243 odst. 8 ObchZ).

#### **2.4.4 Orgány bytového družstva**

Obchodní zákoník, vzhledem k různorodosti družstev, stanovuje pouze tři základní orgány družstev, jimiž jsou členská schůze, představenstvo, a kontrolní komise a dále nechává místo pro dispoziční dotváření orgánů v rámci stanov družstva. Co se týče účast v orgánech

---

<sup>32</sup> František Helešic. Jana Suchánková. Malá bytová družstva 1.vydání, vyd. Nakladatelství PROSPEKTRUM spol. s r.o., strana 31

bytového družstva, mohou jimi být pouze členové bytového družstva, pokud není stanoveno jinak.

*„Fyzická osoba se může stát členem voleného orgánu družstva jedině volbou.“<sup>33</sup>*

V případě, že půjde o právnickou osobu, která bude členem družstva, bude vykonávat práva a povinnosti, které vyplývají z členství v orgánu družstva, fyzická osoba, která je k tomu zmocněna na základě písemné plné moci. Tato fyzická osoba bude jednat jménem právnické osoby, ne svým, tudíž případné důsledky jsou přičítány právnické osobě.

#### **2.4.4.1 Schůze členů družstva**

Členská schůze (schůze členů družstva) je v bytovém družstvu nejvyšším orgánem. Tento orgán je svoláván vždy na konkrétní zasedání a účast na tomto zasedání je základním právem každého člena družstva. Člen má sice víceméně povinnost účastnit se jednání členské schůze, ale tato povinnost vyplývá pouze z povinnosti člena podílet se na činnosti družstva. Tuto povinnost však přímo zákon nestanoví, ani nelze upravit ve stanovách, dokonce nemůže být člen sankcionován za to, že se členské schůze nezúčastní. Každý člen má možnost svým způsobem ovlivňovat i nepřímo hospodaření družstva a tím i svůj majetek (např. podíl a majetková práva).

Otázky, které je oprávněna řešit členská schůze družstva jsou upraveny v §239, odst. 4, ObchZ. Mezi tyto okruhy patří například přijímání a změny stanov, volení a odvolávání členů představenstva a kontrolní komise či schvalování účetní závěrky.

Členská schůze se koná ve lhůtách, jaké jsou určeny ve stanovách, avšak minimálně jednou ročně. Schůze konané ve lhůtách, které jsou uvedeny ve stanovách, nazýváme řádné, a ty, uvedené v §239, odst. 3, ObchZ, označujeme jako schůze mimořádné.

Schůze členů družstva může být svolána představenstvem, jednou třetinou členů či kontrolní komisí. Avšak ve stanovách je možné upravit možnost svolání i jiným orgánem družstva. Pokud představenstvo schůzi

---

<sup>33</sup> KOLEKTIV, Ivana Štenglová ... a. *Obchodní zákoník: komentář*. 13. vyd. V Praze: Beck, 2010. ISBN 978-807-4003-547. Strana 863

nesvolá do 40 dnů od obdržení žádosti, je osoba, která je pověřena (orgánem nebo členy, kteří o svolání požádali), oprávněna svolat schůzi členů družstva sama. Toto oprávnění vyplývá z udělené plné moci.

Členská schůze je svolávána způsobem, který si družstvo stanoví ve stanovách. Pokud by ve stanovách nebylo upraveno svolání schůze členů družstva, byly by tyto stanovy v rozporu se zákonem, a to s ustanovením obchodního zákoníku §239 odst. 2, který výslovně stanovuje, že „*svolání členské schůze musí být členům oznámeno způsobem určeným stanovami.*“<sup>34</sup> Otázkou je, jaké by bylo řešení v případě, že by stanovy tuto problematiku neupravovali, a tím by tedy byly v rozporu se zákonem. Dle mého názoru, že pokud jsou stanovy v rozporu se zákonem, nemělo by být družstvo vůbec zapsáno do obchodního rejstříku, avšak pokud jde o družstvo již zapsané, nelze tento stav nijak měnit, jelikož toto není skutečnost, která by byla zapisována do obchodního rejstříku, ale pouze o přílohu.

Je důležité, aby při svolávání byl brán v potaz počet členů družstva, náklady vynaložené na svolání schůze a v neposlední řadě rozmístění budov v dané lokalitě. Není totiž nic výjimečného, že bytové družstvo má budovy s byty rozmístěné po celé ČR, čímž je svolávání členské schůze ztíženo. Pokud by nebyl člen řádně pozván na konání zasedání členské schůze, může člen nejdříve v jednoměsíční lhůtě namítat nedostatečné svolání členské schůze dle §242 odst. 1, a dále pak má možnost podat žalobu na neplatnost usnesení schůze členů družstva.

Pozvánka na schůzi členů družstva obsahuje program, který poukazuje na konkrétní body projednávání na zasedání. Program by měl být dostatečně určitý. Pokud by nebyl, mohlo by dojít k vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, a to i bez toho, aby soud řešil, zda bylo rozpor usnesení se stanovami, či zákonem.

Z průběhu členské schůze se pořizuje zápis, který má obchodním zákoníkem stanovené náležitosti v §241, odstavce 1. Mezi tyto náležitosti

---

<sup>34</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §239, odstavec 2

patří „*místo a datum konání schůze, přijatá unesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.*“<sup>35</sup>

Hlasování na členské schůzi probíhá formou prosté většiny, avšak usnášeníschopná je v případě, že je přítomen alespoň poloviční počet všech členů schůze družstva. To, zda je členská schůze usnášeníschopná potvrzuje předseda členské schůze, který má tuto povinnost pouze na počátku schůze, avšak v průběhu schůze a při každém hlasování nemusí zjišťovat, zda je přítomný potřebný počet. Avšak logikou lze dovodit ze zjištěného počtu hlasů (po sečtení pro, proti a těch, kteří se zdrželi hlasování), zda bylo představenstvo usnášeníschopné či nikoliv, a tím, zda bylo usnesení přijato či ne. Pokud členská schůze není usnášeníschopná, bude stanoven den konání náhradní členské schůze, která by se měla konat do tří týdnů ode dne, na který byla svolána původně. Členové jsou na tuto náhradní schůzi svoláváni pozvánkou, která musí být odeslána do 15 dnů ode dne původní členské schůze a nejpozději 10 dnů před tím, než bude konána tato náhradní členská schůze. Tato forma zasedání bude schopná se usnášet i v případě, že se jí nezúčastní minimálně polovina všech členů, jak je uvedeno v §238, odstavce 3, ObchZ.

V případě, že má družstvo velký počet členů, čímž by bylo konání náhradní schůze problematické, případně i nemožné, je možné ji, na základě ustanovení ve stanovách, nahradit shromážděním delegátů či dílčími členskými schůzemi. Tyto náhradní formy schůze členů družstva však mohou rozhodovat pouze v rozsahu, který určují zákon a stanovy bytového družstva. Ačkoli jde o zastoupení „klasicky“ konané schůze členů družstva, při které má být zajištěno právo člena zúčastnit se této schůze a realizovat tím svá práva, v případě shromáždění delegátů není možné se přímo zúčastnit schůze. Práva se realizují prostřednictvím zvoleného delegáta. Volba tohoto delegáta je upravena v ustanovení §239, odstavce 7, věty druhé, ObchZ, který je v tomto směru velice nekonkrétní, neboť je svou úpravou pouze říká, že „*každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů*“<sup>36</sup>, což je v další větě tohoto ustanovení částečně dementováno, neboť dává prostor pro odchylky

---

<sup>35</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §242, odstavec 1

<sup>36</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §239, odstavce 7, věty druhé



této volby, pokud je to nutné z hlediska uspořádání družstva nutné. Myslím si, že delegát by měl být volen na základě principu proporcionality, a to vždy daným počtem členů na jednoho delegáta, aby nedocházelo k nerovnostem a rivalitě v rámci družstva. Délku funkčního období delegáta určují stanovy, což může být problémem, neboť pokud bude stanovena určitá doba, tak bude zvolen delegát, po tuto dobu nebude možné, aby se ostatní členové zapojili do rozhodovacího procesu „nahrazované“ členské schůze, jako nejvyššího orgánu družstva. Možnost prosadit svá práva nemá každý člen jednak proto, že během této doby může vzniknout nové členství, či se změnit člen a tímto, je jeho právo znemožněno. Řešením tohoto problému by bylo volení delegáta před každým shromážděním, jelikož by mohl každý člen realizovat jejím prostřednictvím svá práva a rozhodovat o otázkách, které se týkají družstva a jeho chodu.

#### **2.4.4.2 Představenstvo**

*„Představenstvo je výkonným orgánem družstva, jež je vybaven všeobecnou působností. To znamená, že řídí a rozhoduje ve všech věcech, které nejsou v kompetenci jiných orgánů družstva.“<sup>37</sup>* Představenstvo vykonává zároveň i funkci statutárního orgánu družstva, jedná tedy jménem družstva navenek ve všech záležitostech, avšak nerozhoduje ve všech otázkách týkajících se družstva. Jelikož jde o kolektivní orgán, vystupuje za něj navenek předseda, či místopředseda družstva. Toto však může být stanovami upraveno jinak.

*„Působnost představenstva lze vymezit vícero způsoby. Přímou, obecně a pozitivně lze definovat působnost tak, že činí úkony družstva ve všech věcech. Nepřímou a negativně lze vymezit jeho působnost tak, že nemůže vykonávat primárně tu působnost, k níž je družstvo coby právnická osoba vůbec nezpůsobilé, a sekundárně tak, že nemůže činit ty úkony, které přináleží do působnosti jiného orgánu družstva.“<sup>38</sup>* Zákon přímo taxativně nevymezuje působnost představenstva, avšak stanovuje,

---

<sup>37</sup> KOLEKTIV, Ivana Štenglová ... a. *Obchodní zákoník: komentář*. 13. vyd. V Praze: Beck, 2010. ISBN 978-807-4003-547. Strana 874

<sup>38</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xxiv, Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9551-8. Strana 135

že činí úkony družstva ve veškerých věcech, které jsou konány v souvislosti s existencí družstva. I toto je však omezeno, a to tím, že je možné vykonávat pouze ty činnosti, ke kterému zákon družstva jako taková opravňuje a dalšími mantinely jsou kompetenční spory mezi představenstvem a ostatními orgány družstva.

Představenstvo je kolektivním orgánem, jehož členové jsou voleni, a to dle ustanovení §239, odstavce 4, písmene b), který určuje, že členové představenstva jsou voleni členskou schůzí. Ačkoli zákon přímo nestanovuje počet, jenž musí představenstvo mít, je žádoucí, jestliže jde o kolektivní orgán, aby mělo minimálně tři členy a to podle zásady z dob římského práva *Tres faciunt collegium*.<sup>39</sup> Informace o počtu členů představenstva je obligatorní náležitostí stanov. Pokud by se tedy měnil počet členů představenstva, je nutné změnit dané ustanovení stanov družstva. K tomu, aby bylo představenstvo usnášeníschopné, je potřeba, aby se zasedání zúčastnila nadpoloviční většina všech členů.

Frekvence schůzek představenstva nejsou zákonem stanoveny, jsou určeny stanovami, popřípadě jsou mimořádně svolávány na základě podnětu kontrolní komise, k čemuž se předpokládá předchozí výzva k napravení nedostatku, zjištěných při výkonu kontrolní činnosti.

Jednání představenstva připravuje, vede a řídí předseda, což vyplývá z ustanovení §243, odstavce 6, věty první (*„Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva.“*<sup>40</sup>) Ve stanovách družstva může být stanoveno, že předseda řídí a organizuje i běžné činnosti vykonávané v souvislosti s existencí družstva. Dispozitivní úpravou ve stanovách lze také zvolit, že běžné činnosti družstva bude vykonávat ředitel, jenž je volen a odvoláván představenstvem. Je otázkou, zda je možné, aby funkci ředitele vykonával člen či zda jej může vykonávat i nečlen. Myslím si, že tuto funkci může vykonávat i nečlen, neboť ředitel není obligatorním orgánem družstva (dle ustanovení §237) a je tedy možné, aby běžnou činností družstva

---

<sup>39</sup> Někteří autoři tvrdí, že postačí dva členové představenstva a podkládají to tvrzením ustanovení §243, odstavec 3, ObchZ. Avšak toto nelze řadit do jedné linie s tím, že musí být podpisem minimálně dvou osob stvrzen právní úkon družstva.

<sup>40</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §243, odstavce 6

vykonávala osoba, která není členem družstva, a to na základě pracovněprávního (či jiného) vztahu.

Pro členství v představenstvu družstva je potřeba splnění několika podmínek, jimiž jsou dle ustanovení o akciové společnosti, a to § 194, odstavce 7, ObchZ:

- dovršení 18 roku věku
- mít plnou způsobilost k právům a povinnostem
- bezúhonnost (pro účely tohoto, je tento pojem vykládán dle zákona o živnostenském podnikání)
- dle zákona o živnostenském podnikání zde není taková skutečnost, která by jakkoli zabraňovala v provozování živnosti

V případě, že nebudou splněny tyto podmínky, osoba nemůže být zvolena členem představenstva, a to ani v případě, že o tom rozhodne příslušný orgán. Pokud nastane překážka v průběhu výkonu funkce člena představenstva, zaniká tím jeho postavení v tomto kolektivním statutárním orgánu.

#### **2.4.4.3 Kontrolní komise**

*„Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů.“*<sup>41</sup> Jak již napovídá samotný název komise, její hlavní činností bude vykonávat všeobecnou kontrolní působnost, jež nesmí být žádným způsobem omezena, neboť toto omezení je ze zákona zcela nepřijatelné, a proto také neplatné. Kontroluje tedy jakoukoli činnost družstva, jeho orgánů a všech jeho členů. Závislost kontrolní komise spočívá pouze v odpovědnosti a informační povinnosti vůči členské schůzi. Kontrolní komise musí být v součinnosti s ostatními orgány družstva.

K všeobecné kontrolní působnosti patří i její vyjádření k řádné účetní závěrce, k návrhu na to, jak bude rozdělen zisk nebo jak bude probíhat úhrada ztráty družstva. Představenstvo je povinno předložit tyto dokumenty kontrolní komisi včas, před konáním členské schůze. V případě, že do kompetence představenstva spadá zpracování výroční zprávy, či pokud by musela mít účetní závěrka ověřena auditorem (takto povinnost

---

<sup>41</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §244

plyne z ustanovení §39, ObchZ), je představenstvo povinno předložit kontrolní komisi i tyto dokumenty.

Jedná se o kolektivní orgán, jehož členové jsou voleni schůzí členů družstva. Počet členů kontrolní komise není přímo určen zákonem, avšak na rozdíl od představenstva, je stanoven minimální počet členů komise, a to tři. *„Kontrolní komise volí na své ustavující schůzi svého předsedu a obvykle i místopředsedu, pokud ovšem stanovy neurčují, že jsou voleni členskou schůzí.“*<sup>42</sup>

Kontrolní komise vyřizuje stížnosti podávané členy družstva, které mohou vést ke kontrole v družstvu. *„Jelikož komise nemá výkonnou pravomoc, obrací se se svými závěry a návrhy na představenstvo s výzvou, aby je projednalo a učinilo nápravu.“*<sup>43</sup> V případě, že kontrolní komise zjistí nějaké nedostatky, předkládá výsledky z kontroly představenstvu, jež jako výkonný orgán bude tyto výsledky hodnotit a postará se o případné napravení. Kontrolní komise není vůči představenstvu ani podřízena ani nadřízena. Pokud představenstvo nenapraví zjištěné nedostatky, může komise zažádat představenstvo, aby byla svolána schůze členů družstva, která musí být dle ustanovení § 239, odstavec 3, ObchZ., svolána. Kontrolní komise má přístup nejenom ke všem dokumentům o hospodaření bytového družstva, ale i přístup do všech prostor, které bytovému družstvu náleží (do bytů pouze po předchozí dohodě s jeho uživatelem). Kontrolní komise má informační povinnost o zjištěných skutečnostech členské schůzi.

Komise se schází dle toho, jak je potřeba vzhledem ke stížnostem a celkovému fungování družstva, avšak ze zákona je určeno, že se schází minimálně jednou za tři měsíce, a to i v případě, že by nebyl žádný důvod či problém k projednávání. Avšak stanovy mohou upravit jinou frekvenci schůzek. Zákon výslovně neurčuje povinnost pořizovat z každého zasedání zápis, avšak je nezbytné jej obstarat.

---

<sup>42</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xxiv. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9551-8. Strana 163

<sup>43</sup> SUCHÁNEK, Jaroslav. *Družstvo jako správce privatizovaného domu*. 1. vyd. Praha: Prospektrum, 1996. ISBN 80-717-5036-0. Strana 81

#### 2.4.4.4 Orgány malého družstva

Za malé bytové družstvo se považuje takové, ve kterém působí méně jak padesát členů, či družstvo, ve kterém působí méně než pět členů, tudíž dle zákonné úpravy (dle §221, odstavec 4, ObchZ) dvě a více právnických osob.

Pro tato družstva platí stejná úprava jako u klasických družstev, avšak vzhledem k počtu svých členů, mají více dispozitivní úpravu, co se orgánů družstva týče. Zákon stanoví, že pokud stanovy určí, je možné, aby působnost představenstva a kontrolní komise zastávala členská schůze. Je tomu tak především v případech, kdy má družstvo tak nízký počet členů, že by ani nebylo možné ustanovit členy představenstva a kontrolní komise, jejichž funkce jsou inkompatibilní. Dále se tomu tak děje v případě, že by bylo zbytečně zatěžováno a komplikováno působení družstva.

Dalším specifikem úpravy orgánů malých bytových družstev je statutární orgán, jehož funkci zastává předseda družstva, či popřípadě další člen bytového družstva, jež je členskou schůzí pověřen k výkonu funkce statutárního orgánu. „*Toto ustanovení je třeba zřejmě interpretovat tak, že tento další člen družstva plní v podstatě funkci místopředsedy družstva.*“<sup>44</sup> Toto ustanovení nutí k zamyšlení nad otázkou, zda bude ustanoven předseda i v případě, že je v družstvu voleno představenstvo. Podle mého názoru bude funkci představenstva zastávat schůze členů družstva, neboť předseda by byl jako individuální statutární orgán. Nehledě na to, že pokud by byl volen předseda, jako orgán statutární, jímž je dle § 243, odstavec 2, ObchZ, představenstvo, což nás nutí zastavit se nad interpretací ustanovení obchodního zákoníku §245, odstavce 1, který stanovuje, že „*mohou stanovy určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze.*“<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> KOLEKTIV, Ivana Štenglová ... a. *Obchodní zákoník: komentář*. 13. vyd. V Praze: Beck, 2010. ISBN 978-807-4003-547. Strana 880

<sup>45</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xxiv. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9551-8. Strana 182

#### **2.4.5 Zrušení a zánik bytového družstva**

K zániku družstva dochází ve dvou fázích. Nejprve dojde k rozhodnutí o zrušení družstva a poté v druhé fázi nastává samotný zánik. K tomuto dochází pouze v taxativně vymezených důvodech, a to v souladu s ustanovením §254, ObchZ.

Dle ustanovení §254, odstavce 2, písmene a), může ke zrušení družstva dojít usnesením členské schůze. Družstvo zrušuje dnem, ve který bylo usnesení vydáno či dnem, který byl v usnesení určen, jako den zrušení. Dle ustanovení § 254, odstavec 3, ObchZ, musí být o přijetí tohoto zrušovacího usnesení proveden notářský zápis, který musí být dodán rejstříkovému soudu, aby bylo možné uskutečnit zánik družstva výmazem z obchodního rejstříku. Usnesení o zrušení družstva může schůze členů družstva vydat kdykoliv a může tak být učiněno v případě, že je ke zrušení jakýkoliv důvod, ale i bezdůvodně. Toto usnesení však nemůže být vydáno dílčí členskou schůzí, neboť to přímo vylučuje obchodní zákoník v §239, odstavce 6. V případě schůze delegátů bytového družstva je vydání tohoto usnesení možné.

Dalším důvodem ke zrušení je uplynutí doby, pro kterou bylo družstvo zřízeno, jež je uvedena ve stanovách bytového družstva. Tímto se bytové družstvo zruší jednoduše po uplynutí této doby a není potřeba, aby toto bylo potvrzeno schůzí členů družstva, či jiným orgánem bytového družstva. Je však možné, tuto dobu prodloužit a to hlasováním členské schůze o změně stanov. Je tedy možné dobu trvání bytového družstva změnit či toto ustanovení zcela vypustit ze stanov, čímž je zajištěno pokračování jeho existence.

Družstvo se dále zrušuje tím, že bylo dosaženo účelu, pro nějž bylo zřízeno. Tento účel by měl být jasně popsán a definován ve stanovách. Zákon o dalším trvání družstva nehovoří, avšak je dle mého názoru možné zajistit existenci družstva i po splnění účelu, a to změnou stanov před zrušením, jako je tomu u družstev na dobu určitou.

Soud může rozhodnout zrušení bytového družstva, ale pouze ze zákonem stanovených důvodů. Po rozhodnutí soudu o zrušení bytového družstva následuje nařízení likvidace. Soud rozhoduje na základě podaného návrhu, který jsou oprávněni podat členové či orgány družstva, orgán státní

správy či osoba, jenž má na zrušení bytového družstva zájem (tento zájem musí být samozřejmě zákonný, půjde například o věřitele družstva). V první řadě je možné, aby soud zrušil družstvo dle ustanovení §68, odstavce 6, ObchZ. Soud též může rozhodnout o zrušení družstva v souladu s ustanovením §257, ObchZ, a to pokud

- družstvo nemá zákonný počet pěti členů či dvou právnických osob,
- členské vklady v úhrnu jsou nižší, než stanovuje obchodní zákoník ve svém ustanovení §223, odstavce 2 (to je 50.000,- Kč)
- po uplynutí dvou let ode dne skončení funkčního období orgánů bytového družstva, aniž by byly zvoleny nové orgány
- nebyla svolána členská schůze
- družstvo nevykazuje po dobu víc než dvou let žádnou činnost
- byla porušena povinnost vytvoření nedělitelného fondu
- družstvo porušilo zákon při založení, sloučení či splynutí družstva

Soud má možnost zrušit družstvo i ze zvláštních důvodů, které vyplývají z ustanovení, které se týkají úpravy představenstva a kontrolní komise, a to §243, odstavce 8 a ustanovení §244, odstavce 8, ObchZ. V tomto případě se jedná zejména o ustanovení týkající se členů orgánů (představenstva a kontrolní komise). Jedná se o případ, kdy nebude nahrazen člen, jehož působení v orgánu skončí (smrtí, odstoupením, odvoláním,... atd.). Soud jmenuje na dobu nezbytně nutnou členy, kteří v orgánech chybí a pokud nebude zvoleno nové představenstvo či kontrolní komise soud bytové družstvo zruší a přikáže likvidaci, a to bez návrhu. Soud dále může zrušit družstvo, pokud jeho stanovy jsou v rozporu s obsahem údajů, jež jsou zapsány v obchodním rejstříku.

K následnému zániku družstva může vést i zrušením konkursu po tom, co bylo splněno rozvrhové usnesení či byl zrušen konkurs z toho důvodu, že jeho majetek je nedostatečný. V případě, že je zde majetek, který je možné likvidovat, přistoupí se k provedení likvidace. Pokud takový majetek není, přistupuje se rovnou k výmazu bytového družstva z obchodního rejstříku v souladu s ustanovením §38g, odstavce 2, obchodního zákoníku. Toto se děje i bez návrhu, i bez toho aniž by se konalo řízení.

### 2.4.5.1 Zrušení družstva bez likvidace

K tomuto zrušení dochází v případě, že existuje právní nástupce bytového družstva. V tomto případě nedochází k rozdělování likvidačního zůstatku, ale k převodu veškerého majetku družstva na právního nástupce. Jedná se o takzvané přeměny družstev, o kterých budu podrobněji pojednávat dále ve své práci.

### 2.4.5.2 Zrušení bytového družstva s likvidací

Likvidací rozumíme proces, ve kterém jsou vypořádány majetkové poměry družstva, jenž nemá právního nástupce. V případě, že se družstvo ocitne „v likvidaci“, má povinnost tento dodatek používat. Likvidaci upravuje obchodní zákoník v ustanovení §70 – 75b a §259. Nejde o nezvratný stav, neboť může být usnesením členské schůze zvrácen, ale pouze pokud toto rozhodnutí bylo přijato předtím, než bylo likvidátorem započato dělení likvidačního zůstatku.

S likvidací jsou rušena taková bytová družstva, jež mají jakýkoliv majetek a nemají žádného právního nástupce.

*„Družstvo vstupuje do likvidace dnem, kdy došlo k jeho zrušení, popřípadě je určen den jiný (např. na základě usnesení členské schůze družstva o zrušení družstva a jeho vstupu do likvidace k určitému konkrétnímu datu.“*<sup>46</sup>Způsob jakým bude jmenován likvidátor je určen ve stanovách, pokud tomu tak není je kompetentní k určení likvidátora členská schůze družstva, a to v souladu s ustanovením §259, ObchZ. Likvidátor může být také ustanoven soudem, a to na základě ustanovení §71 odstavce 2, ObchZ nebo v případě, že nebyl jmenován bez zbytečného odkladu členskou schůzí. *„Jestliže dochází k nucenému zrušení družstva, pak může soud likvidátora jmenovat bez souhlasu některého z členů družstva. Pokud nelze jmenovat likvidátora tímto způsobem, pak jej soud jmenuje z řad osob zapsaných v seznamu správců konkursní podstaty.“*<sup>47</sup>

Likvidátorem může být pouze fyzická osoba (ustanovení §71, odstavce 1, ObchZ), jež na sebe přebírá působnost statutárního orgánu

---

<sup>46</sup> VOHNOUT, Jan. *Bytové družstvo*. Plzeň, 2011. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni. Vedoucí práce JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. strana 57

<sup>47</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xxiv. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9551-8. strana 198



bytového družstva, ale pouze do té určité míry, která směřuje ke zdárnému dokončení jeho likvidace.

Průběh likvidace družstev se nijak zvlášť neodlišuje od likvidace obchodních společností. V první řadě likvidátor sestavuje zahajovací rozvahu a soupis jmění bytového družstva.

#### **2.4.5.3 Zánik**

Bytové družstvo zaniká okamžikem výmazu z obchodního rejstříku, což vyplývá z ustanovení obchodního zákoníku.

### 3. Specifická právní úprava členství v bytovém družstvu

Bytová družstva (i družstva obecně) jsou založena na principu členství. Jde o jeden z pojmových znaků bytového družstva, který je svou úpravou pro bytová družstva specifický převážně společným členstvím manželů.

Poskytováním bytových potřeb, o kterých mluví zákon je ve vztahu k členům vysvětlováno jako poskytnutí bytu, který je ve vlastnictví družstva, k užívání členovi. Je však možné tento byt poskytnout i nečlenovi, pak by se ale nejednalo o nájem družstevní, nýbrž o nájem jiného typu.

#### 3.1 Vznik

V první řadě je potřeba, abychom definovali samotný pojem členství. V tomto případě se jím rozumí majetkový zájem fyzické či právnické osoby, jíž z tohoto vznikají určitá práva a povinnosti ve vztahu k družstvu. *„Členský vztah je základním družstevním vztahem. S jeho existencí je spojena sama existence družstva.“*<sup>48</sup> Členský vztah je základním pojmovým znakem jak bytového, tak jakéhokoliv družstva. Členství v bytovém družstvu funguje na základě principu dobrovolnosti, nikoho tedy nelze donutit, aby se proti své vůli stal, či aby setrval členem.

Vznik a zánik členství je upraven obchodním zákoníkem ve svých ustanoveních §227 a násl. Podrobnější úpravu vzniku členství ponechává zákon družstvům, která je zakotví do svých stanov. Avšak dle Pekárka a Štenglové vzniká otázka, pokud budou stanovy o úpravu členství doplněny v průběhu fungování družstva o podmínku, že členství vznikne na základě pracovněprávního vztahu, zda se bude tato úprava vztahovat i na dosavadní členy družstva, či pouze na nové členy. Na toto odpovídal již Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 1.9.2004, spisové značky 29 Odo 1145/2003, kde judikoval, že změna stanov nemůže mít dopad na již vzniklá členství, která vznikla na základě pracovněprávního vztahu, neboť by měla být zachována možnost vybrat si svobodně své povolání a zároveň Nejvyšší

---

<sup>48</sup> KOLEKTIV, Ivana Štenglová ... a. *Obchodní zákoník: komentář*. 13. vyd. V Praze: Beck, 2010. ISBN 978-807-4003-547. Strana 386

soud argumentuje tím, že noví členové vstupující do družstva jsou s touto podmínkou předem seznámeni, avšak dosavadní členové vstupovali do družstva za jiných podmínek.

Dle ustanovení §227, odstavce 1, ObchZ, se členem družstva může stát jak fyzická, tak právnická osoba, pokud stanovy neurčují jinak. Je tedy možné, aby bylo na základě ustanovení ve stanovách omezeno členství pro fyzické nebo právnické osoby. Toto omezení ovšem nemůže mít diskriminační charakter.<sup>49</sup>

*„Je-li podle stanov konkrétního družstva podmíněno členství pracovním vztahem k družstvu, může se členem stát pouze fyzická osoba, která skončila povinnou školní docházkou a dosáhla 15 let svého věku.“<sup>50</sup>*  
Tyto dvě podmínky musí být současně uskutečněny před tím dnem, v němž má vzniknout členství. Pokud by tomu tak nebylo, členství by nevzniklo.

Družstvo je povinno v souladu s ustanovením § 228, ObchZ, vést seznam všech svých členů, jež je obzvlášť v případě bytových družstev velice důležitým interním dokumentem, neboť má každý, jež prokáže právní zájem na nahlédnutí, právo získat aktuální informace o členství osob. Toto je důležité hlavně z toho důvodu, že vlastníkem nemovitosti je bytové družstvo, tudíž ani katastr nemovitostí nám neposkytne informace o tom, kdo je a není členem. Zákon přímo i stanovuje, jaké náležitosti tento seznam musí obsahovat, a to firmu, název a sídlo právnické osoby, jména bydliště fyzické osoby a výše jak splaceného, tak předepsaného členského vkladu.

Naše právo upravuje dva druhy vzniku členství v bytovém družstvu, a to derivativní a originární.

---

<sup>49</sup> T. Dvořák ve svém článku Několik úvah k otázce přípustnosti zákazu nebo omezení členství v družstvu, upozorňuje na diskriminaci z hlediska pohlaví, rasy či podobná kritéria. (*Právní fórum*, č. 8, 2009, strana 323). Tímto se při své rozhodovací činnosti zabýval i Nejvyšší soud ČR, ze dne 17.2.2011, sp. zn. 29 Cdo 4937/2009, který spatřuje za diskriminační i podmínku, že členství nemůže vzniknout osobě, která má nájemní vztah jinému bytu či vlastní dům či byt.

<sup>50</sup> DĚDIČ, Jan. *Obchodní zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: Polygon, 2002, 847 s. ISBN 80-727-3071-1. Strana 3151

### 3.1.1 Originární způsob vzniku členství

V případě originárního způsobu vzniku členství v bytovém družstvu neexistuje právní předchůdce. Jedním ze způsobů je při založení družstva, a to dnem vzniku bytového družstva (čili jeho zápisem do obchodního rejstříku). Jde o osoby, které se zúčastnili ustavující schůze bytového družstva, čímž „*se staly zakládajícími členy družstva; podmínkou je splnění příslušných ustanovení zákona a stanov.*“<sup>51</sup>Druhým způsobem vzniku členství je přijetí nového člena na základě jím podané písemné přihlášky. Pokud stanovy nestanoví jinak, rozhoduje o přijetí za člena představenstvo bytového družstva, které své rozhodnutí nemusí žádným způsobem zdůvodňovat. V případě, že bude rozhodnuto o nepřijetí člena a není to v rozporu se zákonem či stanovami, jedná se o definitivní rozhodnutí a uchazeč nemá možnost domoci se změny rozhodnutí představenstva.

### 3.1.2 Derivativní způsob vzniku členství

Derivativním způsobem se nabývá členství převodem členského podílu, jenž je upraven v obchodním zákoníku, konkrétně v ustanovení §229 a §230<sup>52</sup>. V tomto případě vzniku již dané členství existovalo, avšak mění se osoba, jíž budou náležet práva a povinnosti vyplývající. Specifikem pro úpravu převodu členských práv a povinností bytových družstev je ustanovení §230, ObchZ, jež stanovuje, že „*převod práva a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.*“<sup>53</sup>Převod je zrealizován pouze na základě předložené smlouvy o převodu členství družstvu, a to dnem, předložení této smlouvy, či dnem, který je stanoven v této smlouvě. Toto ustanovení ovšem hovoří i o situaci, kdy nebude předložena smlouva, ale pouze písemné oznámení o převodu členských práv a povinností zatímního člena spolu s písemným souhlasem budoucího člena, což vyvolává určitou právní nejistotu, neboť zákon přímo nestanovuje pro dohodu o převod členských

---

<sup>51</sup> ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxxvi, 617 s. ISBN 80-717-9391-4. Strana 408

<sup>52</sup> Ustanovení §229 je obecnější povahy, avšak ustanovení §230 už je specifitější pro úpravu bytových družstev, neboť stanovuje, že není potřeba souhlasu představenstva pro převod členských práv a povinností konkrétně se vztahující na bytová družstva.

<sup>53</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §230

práv a povinností písemnou formu. Avšak rozpory, ke kterým by mohlo dojít, by byly problémem pouze mezi převodcem a nabyvatelem, ne družstva.

Smlouva o převodu členských práv a povinností je sice zmiňována v obchodním zákoníku v ustanovení §230, ale o náležitostech tohoto dokumentu mlčí. Dle judikatury musí být dostatečně určitá, a to především v identifikaci účastníků smlouvy a dotčeného bytového družstva, určení toho jaká práva a povinnosti vyplývají z členství v tomto bytovém družstvu, úplatnost (může jít i o bezúplatný převod, ovšem pokud půjde o úplatný převod je potřeba stanovení ceny či způsobu jakým se výše ceny určí).<sup>54</sup>

K převodu členských práv může dojít i jenom z části, a to v případě, že majetková účast člena, jež tato práva převádí, dosahuje i po jejich převodu výše základního členského vkladu. Jeho členství v bytovém družstvu tímto tedy nezaniká.<sup>55</sup>

V otázce převodu členských práv a povinností k bytovému družstvu je spekulativní, zda členská práva a povinnosti přecházejí zcela a ve stejné podobě, jako byly u předchozího člena bytového družstva. *„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, nevystupuje nabyvatel členských práva povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy, uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem.“*<sup>56</sup> Nejvyšší soud nadále pokračuje ve svém rozhodnutí tak, že sice přecházejí práva a povinnosti dosavadního člena bytového družstva na nového, avšak k těmto právům nepatří právo na nájem družstevního bytu. V tomto případě bych souhlasila s tvrzením Pekárka a Štenglové, kteří popisují členská práva a povinnosti za komplexní a tím, že budou-li práva na nájem družstevního bytu vyňata, bude jejich komplexnost porušena. *„Již spolu se vznikem členství v takovém družstvu členům vzniká jako jedno ze základních práv právo na přidělení družstevního bytu (za splnění dalších podmínek, stanovených zákonem nebo stanovených*

---

<sup>54</sup> Tímto se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 19.10.2011 sp. zn. 31 Cdo 271/2010 otištěném v publikaci Právní rozhledy, č. 2, 2012, strana 71 an.

<sup>55</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu, ze dne 17.5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3038/2011 dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

<sup>56</sup> Rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 8.9.2009, sp. Zn. 29 Cdo 678/2009, cit. z [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

*samotným družstvem ve vnitrodružstevních normativních aktech). ...Užívání družstevního bytu je jedním z oprávnění občana jako člena, nikoli jen jako nájemce. Bez členství by toto postavení (postavení člena-nájemce družstevního bytu) nikdy neměl.“*<sup>57</sup> Členská práva a povinnosti, která jsou členem převáděna, jsou převáděny včetně práva užívat družstevní byt, pokud dosavadnímu členu toto právo náleželo. Součástí členství je i majetkový podíl dosavadního člena vůči bytovému družstvu.

### **3.1.3 Vznik společného členství manželů**

Specifickým vznikem v oblasti bytového družstevnictví je vznik společného členství, jehož vznik je možný pouze mezi manžely. Tento společný nájem družstevního bytu je zakotven v §700, odstavce 3, občanského zákoníku. Společné členství může vzniknout za trvání manželství. Toto společné členství vzniká automaticky, bez jakéhokoli projevu vůle některého z manželů. *„Společné členství manželů v bytovém družstvu je zcela zvláštní a specifický institut, který ex lege vzniká bez ohledu na vůli manželů, a jeho vznik, existenci a zánik nelze smluvně nebo jiným projevem vůle ovlivnit.“*<sup>58</sup> Avšak dle některých autorů (např. M. Novotný) by měla být smluvní dohoda přednost před tímto vznikem členství, avšak já jsem stejného názoru jako T. Dvořák, neboť to naprosto dementuje ustanovení §703, odstavce 2, občanského zákoníku. Nehledě na to, že toto je právní úpravou vymezeno kogentně, nelze se tedy od této úpravy odchýlit stanovami.

Ze společného členství manželů plynou stejná práva a povinnosti jako u klasického členství, avšak tyto mohou vykonávat nerozdílně oba manželé. Avšak stále se jedná pouze o jedno členství, které je vázáno na oba manžele, kteří mají ale jeden společný hlas.

---

<sup>57</sup> KOLEKTIV, Ivana Štenglová ... a. *Obchodní zákoník: komentář*. 13. vyd. V Praze: Beck, 2010. ISBN 978-807-4003-547. Strana 844

<sup>58</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 52

Společné členství vzniká v případě, že bude uzavřena smlouva o nájmu družstevního bytu. To, že bude splacen vstupní či základní členský vklad nevede ke vzniku společného členství.

V případě, že společné členství vznikne uzavřením manželství, nemá manžel, jemuž toto členství vzniklo manželstvím, právo jakkoliv se podílet na výkonu práv a povinností z něj plynoucích, neboť manželovi, který byl původním individuálním členem, zůstává výlučné členství. Z tohoto vyplývá, že vzniká společný nájem družstevního bytu, avšak ne společné členství jako takové. Manželé tedy vykonávají práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy společně a nerozdílně, avšak členská práva a povinnosti náleží pouze osobě, jež byla členem již před vznikem tohoto manželství.

V případě, že jednomu z manželů vznikne právo uzavřít nájemní smlouvu družstevního bytu děděním, nevzniká společné členství. Je tomu tak proto, že v důsledku dědictví nevzniká právo na uzavření nájemní smlouvy, ale pouze přejímá práva a povinnosti zůstavitele vycházející z původní nájemní smlouvy. Nehledě na to, že majetek, který je nabytý děděním není předmětem společného jmění manželů, dle ustanovení § 143, odstavce 1, písmene a), občanského zákoníku.

Otázkou je, jak se postavit k situaci, kdy manželé nepovedou společnou domácnost. Tuto otázku řešil i Nejvyšší soud ČR, který ve svém rozhodnutí<sup>59</sup> poukázal na to, že manželství tímto neplní svou společenskou funkci, a tím pádem nevzniká společné členství manželů ani právo uzavřít společný nájem k družstevnímu bytu. *„Společný nájem bytu podle §704 odst. 1 obč. zák. nevznikne, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich zákonem předpokládaný záměr trvale spolužít nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít – došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci.“*<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 3322/2009, dostupné v ASPI

<sup>60</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8. 10. 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2992, dostupné v ASPI

### 3.1.4 Splynutí dvou členských vztahů v bytovém družstvu

Může nastat situace, kdy člen bytového družstva nabyde dalšího členství v tomtéž bytovém družstvu (např. děděním či darem). V takovémto případě bude dle ustanovení stanov vyzván bytovým družstvem k provedení některé dispozice s tímto členským podílem, a to v určité lhůtě. Pokud se takto nestane, dojde ke splynutí těchto členství v důsledku marném uplynutí této dané lhůty.

V případě, že dojde ke splynutí těchto členských podílů, dochází k problematické situaci z hlediska členských vkladů, jelikož každému členu náleží pouze jeden základní členský vklad, nikoli více. Pokud by bylo stanovami určeno, že je možná různá výše základního členského vkladu, je možné, aby došlo ke splynutí těchto vkladů v jeden základní členský vklad.

Je ovšem otázkou, jak vyřešit situaci, kdy není dovolena odlišná výše základního členského vkladu. *„Pokud ovšem takový postup není dovolen pak se musí - v závislosti na úpravě ve stanovách – druhý základní členský vklad transformovat na další členský vklad nebo na další majetkovou účast, popř. může být uzavřena dohoda o snížení jeho majetkové účasti v bytovém družstvu cestou výplaty plnění ve výši základního členského vkladu.“*<sup>61</sup> Avšak na výplatu tohoto základního členského vkladu není člen oprávněn, tudíž bytové družstvo nemůže být donuceno, aby toto plnění poskytlo.<sup>62</sup>

### 3.2 Zánik

Obchodní zákoník stanovuje ve svém ustanovení §231, odstavce 1, způsoby, jakými zanikne členství v družstvu. Jedná se o tyto skutečnosti:

- *Písemná dohoda*
- *Vystoupení*
- *Vyloučení*

---

<sup>61</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 58

<sup>62</sup> Dle T. Dvořáka není však vyloučeno, aby došlo k dohodě mezi členem a bytovým družstvem o výplatě tohoto základního členského podílu či aby bylo toto právo přiznáno všem členům ustanovením ve stanovách bytového družstva.



- *Prohlášení konkursu na majetek člena*
- *Pravomocné nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností*
- *Vydání exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce*
- *Zánikem družstva<sup>63</sup>*
- Smrtí fyzické osoby, vstupem právnické osoby do likvidace, prohlášením konkursu či jiným zánikem právnické osoby
- Převodem členských práv
- Zánikem pracovněprávního vztahu člena k družstvu, pokud je členství tímto podmíněno

### **3.2.1 Popis vybraných druhů zániku členství v bytovém družstvu**

V této části bych se ráda věnovala pouze některým způsobům zániku členství v bytovém družstvu, neboť jsou zde některá specifika, která bych ve své práci ráda zmínila a rozvedla.

#### **3.2.1.1 Písemnou dohodou**

Prvním zde zmíněnou skutečností, která vede k zániku členství v bytovém družstvu je písemná dohoda. Jde o vyjádření vůle mezi bytovým družstvem a členem, jemuž zákon přímo stanovuje písemnou formu. V případě, že by nebyla dodržena, byl by tento úkon dle §39, zákona č. 1964 Sb., občanského zákoníku neplatný. Zákon přímo nestanovuje, jaké náležitosti by tato dohoda měla obsahovat, tudíž by měla obsahovat obecné náležitosti. Mezi tyto náležitosti patří svobodný, určitý a srozumitelný projev vůle, který vede k zániku členství v družstvu a den, kdy bude ukončeno či dobu, za kterou skončí.

---

<sup>63</sup> VOHNOUT, Jan. *Bytové družstvo*. Plzeň, 2011. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni. Vedoucí práce JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. strana 34

### 3.2.1.2 Vystoupením

Vystoupením z bytového družstva zaniká členství jednostranným projevem vůle, jež musí mít také písemnou formu, která vyplývá z ustanovení §231, odstavce 3, ObchZ. Dle tohoto ustanovení zaniká členství v případě vystoupení člena nejpozději po uplynutí šesti měsíců počítáno ode dne, kterým člen písemně oznámil představenstvu družstva své vystoupení.

Právo na vystoupení z družstva má každý člen, neboť jak již bylo zmíněno toto členství je založeno na principu dobrovolnosti, nesmí tedy být žádným způsobem omezeno.

*„Sporným by se mohlo jevit, zda může člen vystoupit i z družstva, na jehož majetek byl prohlášen konkurs, anebo jež bylo zrušeno s likvidací.“<sup>64</sup>* Zákon toto vystoupení nezakazuje, avšak pokud je družstvo v konkurzu, musí člen postupovat dle ustanovení §20 a následujících, zákona o konkursu a vyrovnání, neboť nemůže žádat ihned o výplatu vypořádacího podílu. Tato ustanovení upravují přihlášky pohledávek. V případě, že již uplynula lhůta k podání přihlášek do konkursního řízení, nezbyvá než počkat na ukončení tohoto řízení. V případě likvidace uplatňuje vypořádací podíl u likvidátora ve stejném postavení jako kterýkoliv jiný věřitel.

### 3.2.1.3 Vyloučením

Vyloučení je jednostranným právním úkonem družstva, který směřuje k zániku členství v bytovém družstvu. Člen může být z bytového družstva vyloučen, pokud přes upozornění a opakovaně porušuje povinnosti, které mu vyplývají z členství v bytovém družstvu či jiné povinnosti a důvody, které jsou uvedeny ve stanovách družstva. Upozornění na porušení těchto povinností či jiných důvodů vedoucích k vyloučení z družstva musí být členu písemně doručeno a musí být konkrétní, co se týče obsahu shledaného porušení. Vyloučení člena bytového družstva je dvoufázový proces, kdy v první fázi o vyloučení člena z bytového družstva rozhoduje zpravidla představenstvo (pokud ve stanovách není stanoven jiný orgán či způsob rozhodnutí o vyloučení). V druhé fázi o vyloučení rozhoduje členská schůze. *„V ustálené*

---

<sup>64</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xxiv, 390 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9551-8. Strana 91

soudní praxi není pochyb ani o tom, že rozhodnutím představenstva o vyloučení člena družstva nekončí účast člena v družstvu. Členství v družstvu končí (je-li proti rozhodnutím představenstva podáno včasné odvolání) teprve rozhodnutím členské schůze o vyloučení člena, popřípadě marným uplynutím lhůty k podání odvolání.<sup>65</sup> Člen má právo na obranu proti neoprávněnému rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení tím, že podá odvolání proti danému rozhodnutí k členské schůzi.<sup>66</sup> Toto právo však zaniká uplynutím tří měsíců ode dne, ve kterém se člen dozvěděl či mohl dozvědět o rozhodnutí o jeho vyloučení. Fyzická osoba, jež spáchala úmyslný trestný čin, za který byla pravomocně odsouzena či spáchala úmyslný trestný čin vedený proti družstvu či členovi družstva, může být z družstva také vyloučena.

V oblasti společného členství manželů vyvstává otázka, zda je možné vyloučit jednoho z nich v případě, že jím budou porušovány povinnosti. Manželé jako společní členové bytového družstva jsou odpovědní a povinni nerozdílně a společně, tudíž by bylo na místě vyloučení obou, s čímž jsou seznámeni již při vzniku členství. Výjimku vyslovil Nejvyšší soud ČR, který judikoval, že v případě, že jeden z manželů bude odsouzen za úmyslný trestný čin proti družstvu nebo proti některému členu družstva, může být jeden z manželů vyloučen ze společného členství v bytovém družstvu, a druhý (tedy ten neviný) z manželů se stává individuálním členem družstva.<sup>67</sup>

#### **3.2.1.4 Prohlášení konkursu na majetek člena**

V případě, že je na majetek člena prohlášen konkurs, členství v bytovém družstvu mu tímto zaniká, a to dnem, ve kterém nastanou právní účinky prohlášení tohoto konkursu. Tento den je určen ustanovením §13, odstavce 6, zákona o konkursu a vyrovnání, a to dnem, kterým je usnesení o prohlášení konkursu vyvěšeno na úřední desce příslušného soudu.

---

<sup>65</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 17.2.2011, sp. zn. 26 Cdo 4081/2009, citováno z [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

<sup>66</sup> Další rozhodnutí soudu, které se tímto zabývalo je rozhodnutí Nejvyššího soudu č. 29 Cdo 2150/2008 ze dne 17.8.2010, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

<sup>67</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.1.2008, sp. Zn. 29 Odo 834/2006 (cit dle [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

Pokud je prohlášen konkurz na majetek jednoho z manželství, dojde k zániku společného členství v bytovém družstvu. *„Nárok na vypořádací podíl se stává součástí konkursní podstaty podle §6 odst. 2 zák. č. 328/1991 Sb. o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů.“*<sup>68</sup>

### **3.2.1.5 Smrtí fyzické osoby, vstupem právnické osoby do likvidace, prohlášením konkursu či jiným zánikem právnické osoby**

V případě smrti fyzické osoby, která byla členem bytového družstva, přecházejí majetková práva na dědice. Avšak nepřechází členství jako takové, nicméně dědic má možnost o členství v bytovém družstvu požádat. O žádosti dědice rozhoduje představenstvo bytového družstva. Družstvo nemusí dědice za člena přijmout, je ovšem povinno vyplatit mu vypořádací podíl, na který má dědic plné právo dle ustanovení §232, odstavce 3, ObchZ. *„Zákon nebo stanovy mohou určit, kdy představenstvo nesmí dědicovo členství odmítnout nebo kdy se nevyžaduje souhlas představenstva s nabytím členských práva a povinností dědicem.“*<sup>69</sup>

Pokud se dostane právnická osoba do likvidace, či je na ni prohlášen konkurs, zaniká tím členství v bytovém družstvu.<sup>70</sup> Na rozdíl od fyzické osoby, *„nástupce právnické osoby vstupuje do členských práv a povinností, tedy přechází na něho členství právního předchůdce.“*<sup>71</sup> Dědic právnické osoby tedy nemusí podávat žádost o členství a stává se členem ihned a automaticky. Toto právo nesmí být nástupci odepráno ani ve stanovách, na druhé straně nástupce se nerozhoduje o tom, že na něho členská práva nepřecházejí. Pokud by nechtěl být nástupce členem bytového družstva, skončilo by toto členství dohodou, vystoupením či jinými způsoby, které jsou členům umožněny ve stanovách.

---

<sup>68</sup> DVOŘÁK, Tomáš. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (I. část). Bulletin Advokacie. 2002, č. 1. s. 34.

<sup>69</sup> DĚDIČ, Jan. *Obchodní zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: Polygon, 2002, 847 s. ISBN 80-727-3071-1. Strana 3164

<sup>70</sup> Děje se tak proto, že majetek patřící právnické osoby musí být plně k dispozici v případě, že se právnická osoba dostane do likvidace neb na ni byl prohlášen konkurs.

<sup>71</sup> DĚDIČ, Jan. *Obchodní zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: Polygon, 2002, 847 s. ISBN 80-727-3071-1. Strana 3166

### 3.3 Zánik společného členství manželů

V případě, že dojde k zániku manželství a tedy zániku společného členství manželů, je zde několik způsobů pro vyřešení této situace. K zániku společného členství manželů v bytovém družstvu může dojít rozvodem, smrtí jednoho z manželů a dále způsoby, kterými zaniká i individuální členství v bytovém družstvu.

#### 3.3.1 Zánikem manželství

Členství v bytovém družstvu ani společný nájem družstevního bytu nezaniká zánikem manželství (jako je tomu u společného jmění manželů), avšak zaniká dohodou mezi bývalými manžely nebo rozhodnutím soudu. Do doby než nastane jedna z těchto právních skutečností „nelze vypořádání ohledně hodnoty práv a povinností spojených s užíváním bytu provést a proto společný nájem bytu ani členství v bytovém družstvu nemohou být součástí vypořádání SJM.“<sup>72</sup>

Pokud vzniklo jednomu z manželů právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu ještě před uzavřením manželství, je tedy tento oprávněn, aby zůstal členem bytového družstva i po skončení tohoto manželství. Avšak pokud dojde k soudnímu sporu a soud bude rozhodovat o tom, komu toto právo náleží, bude posuzovat i další skutečnosti, které mají vliv na toto rozhodnutí (jedná se například o to, kdo zaplatil prostředky, které vedly ke vzniku členství, účelné využití prostoru, proč bylo manželství rozvráceno...<sup>73</sup>).

V případě, že vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy k bytovému družstvu za již trvajícím manželství, tudíž vznikne společné členství, může dojít k zániku společného členství změnou na výlučné členství, či k zániku členství obou manželů.

K zániku společného členství manželů nejčastěji dochází rozvodem manželů. „V tomto případě zůstává členem družstva ten z bývalých manželů,

---

<sup>72</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2012, sp. zn. 33 Cdo 3689/2010, dostupné v ASPI

<sup>73</sup> Toto vychází z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 13 Co 352/98 dostupné na [www.judikaty.info](http://www.judikaty.info)

na jehož členství se rozvedení manželé dohodli; jestliže se tak nestalo, pak ten, kterého určí soud na návrh některého z bývalých manželů.<sup>74</sup> V případě, že nedojde k dohodě, ani podání návrhu na vypořádání společného jmění manželů, stávají se manželé podílovými spoluvlastníky členského podílu do doby, dokud jeden z nich nenabude individuálního členství v bytovém družstvu. Družstvo může podat žalobu na určení, kdo z těchto manželů bude využívat členských práv a užívat družstevní byt.

Dohodu, vyplývající z ustavení §705 občanského zákoníku, o dalším výlučném individuálním členství, lze uzavřít jenom mezi rozvedenými manžely.<sup>75</sup>

Ten z manželů, který se nestal členem bytového družstva, má nárok na přiměřenou náhradu za členský podíl. Členský podíl bude v případě zániku společného členství manželů v bytovém družstvu oceňován v ceně, která je v době tohoto zániku obvyklá. *„Je-li však předmětem vypořádání členský podíl v bytovém družstvu, který již – ať na základě dohody či rozhodnutí soudu – připadl je jednomu z manželů, který jako výlučný člen družstva je oprávněn nadále byt užívat, pak představuje členský podíl majetkovou hodnotu, se kterou může nadále výlučný člen družstva disponovat již od okamžiku zrušení společného členství v družstvu.“*<sup>76</sup>

### 3.4 Práva a povinnosti členů

Z členství v bytovém družstvu s sebou přináší práva a povinnosti, jež může člen využívat či naopak strpět a plnit. S těmito právy a povinnostmi jsou členové při vzniku členského vztahu seznámeni. Tato práva a povinnosti jsou v úzké souvislosti s řízením a chodem družstva. Členská práva a povinnosti jsou rozdělována dle toho, o jakou kategorii člena jde (dle toho jaká práva a povinnosti jsou přímo spojena s jeho členským podílem). Pro účely mé diplomové práce jsem vybrala obecná práva a povinnosti členů.

---

<sup>74</sup> DVOŘÁK, Tomáš. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (I. část). Bulletin Advokacie, 2002, č. 1, strana 29.

<sup>75</sup> Vychází například z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.2012, sp. zn. 22 Cdo 2254/2010, dostupné v ASPI, avšak k tomuto tématu je mnoho jiné judikatury.

<sup>76</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 8.9.2010, sp. zn. 31 Cdo 2036/2008, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

### 3.4.1 Práva členů

Člen má právo účastnit se na řízení družstva, a to svou účastí a hlasováním na členské schůze. Každý člen má jeden hlas, jímž může projevit svůj názor či prosadit svůj zájem. Toto právo člena nemůže být jakýmkoli způsobem odepřeno ani omezeno. Právo účastnit se a hlasovat na ustavující schůze mají i osoby, jež podaly přihlášku ke členství ve družstvu, a to dle ustanovení § 224, odstavce 3, ObchZ. S právem účastnit se a podílet na činnostech družstva souvisí i aktivní a pasivní volební právo, tedy právo volit a být volen do orgánů bytového družstva (je však nutné, aby byly splněny základní stanovené předpoklady pro výkon těchto funkcí).

Členové mají právo na řádné pozvání na členskou schůzi, a to včetně zaslání programu tohoto zasedání. V případě, že bude mít člen nějaký návrh na doplnění programu schůze členů družstva, a to na základě podané žádosti, která nemá přímo zákonem stanovenou formu. Tato žádost by měla být doručena tomu, jež svolává tuto danou schůzi, a to písemnou formou, avšak toto není zákonem dáno jako povinnost, pouze to zvyšuje právní jistotu. V případě, že je podána tato žádost dostatečně dopředu, měl by být navrhovaný bod uveřejněn minimálně deset dní před konáním schůze. Pokud nelze tuto lhůtu splnit, musí být projednán za přítomnosti a souhlasu všech členů bytového družstva. Tímto vzniká komplikace, neboť pokud bude minimálně jeden ze členů nesouhlasit, zdržovat se či se nezúčastní této schůze členů družstva, nebude zařazen do programu a nebude tedy vůbec projednáván.

Právem člena bytového družstva je nahlížení do seznamu členů a „žádat o vydání písemného potvrzení o svém členství a obsahu zápisu; to však platí pouze o jeho členství a o obsahu zápisu dotýkajícím se výlučně jeho osoby.“<sup>77</sup> Do tohoto seznamu má však právo nahlédnout i osoba, jež na tomto projeví právní zájem.

---

<sup>77</sup> ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxxvi, ISBN 80-717-9391-4. Strana 411

Proti usnesení členské schůze mohou členové bytového družstva podat námitky pro neplatnost tohoto usnesení, a to z důvodu nesouladu s právními předpisy či stanovami družstva. *„Tuto námitku může vyslovit buď přímo při konání členské schůze a požádat tak o její zaprotokolování anebo oznámit svoji námitku představenstvu do 1 měsíce od konání členské schůze.“*<sup>78</sup> V případě, že je podávána námitka představenstvu lze se domnívat, že nebyla členskou schůzí přijata, či že jde o náhradní konání členské schůze (tedy schůzí delegátů) a člen tak tedy nemá možnost přímo se zúčastnit tohoto zasedání (pokud tedy nejde o samotného delegáta). Právem člena je také možnost podat návrh soudu o neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy, a to dle §242, obchodního zákoníku. Soud návrh přijme v případě, že člen vyčerpá podání námitky k nápravě této situace. Je tedy zde dána jakási posloupnost podání návrhů.

Dalším právem člena bytového družstva je právo na výplatu podílu ze zisku v případě, že bytové družstvo takového zisku dosahuje, což je možné zjistit z řádné účetní závěrky. V případě bytových družstev je možné tohoto zisku dosahovat tím, že bude pronajímat nebytové prostory či byty nečlenům, avšak není nikde stanoveno, že tohoto zisku nemůže být dosaženo i jinak. Je však potřeba, aby vznikl nárok na výplatu podílu ze zisku, aby toto bylo upraveno ve stanovách bytového družstva. Členská schůze, jež schvaluje tuto účetní závěrku, určuje pouze výši zisku, který má být rozdělen, avšak neurčuje, jakým způsobem a komu. Proto se tedy vyžaduje dispoziitivní úprava tohoto v rámci stanov bytového družstva. *„Rozhodování o nakládání s disponibilním ziskem je vždy ve výhradní působnosti členské schůze, která tak musí učinit v souladu s právními předpisy (zejména musí být v souladu s ust. §235 ObchZ naplněn nedělitelný fond družstva) a stanovami.“*<sup>79</sup> Přičemž výše, jež bude rozdělena mezi členy, je schvalována členskou schůzí. Výše podílu na zisku, jež náleží členovi, je stanovena buď ustanovením obchodního zákoníku (§236, odstavec 2) či na základě ustanovení ve stanovách. *„Nevyplývá-li ze stanov něco jiného, určí se podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy poměrem výše*

<sup>78</sup> VOHNOUT, Jan. *Bytové družstvo*. Plzeň, 2011. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni. Vedoucí práce JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. strana 27

<sup>79</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xxiv. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9551-8. Strana 80.



*jeho splaceného vkladu k splaceným vkladům všech členů; u členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně krátí.*<sup>80</sup>

V případě, že v důsledku jednání člena představenstva či člena jiného orgánu, který řídí a organizuje družstvo, vznikne škoda, má člen právo podat proti němu žalobu na náhradu škody, kterou způsobil, a to jménem družstva.

Členové mají právo na vyplacení vypořádacího podílu, o kterém budu pojednávat v bodě 2.4 své práce.

### **3.4.2 Povinnosti členů**

První a základní povinností člena družstva je vkladová povinnost. Tato povinnost je upravena v ustanovení §223, ObchZ. *„Podmínkou vzniku členství je splacení členského vkladu určeného stanovami (základní členský vklad) nebo ve stanovách určené části základního členského vkladu (vstupní vklad).*<sup>81</sup> Vznik členství je tedy podmíněn splněním tohoto úkolu. Členský vklad může mít podobu jak peněžitou tak nepeněžitou, jež bude oceněna způsobem, jež bude ustanoven ve stanovách nebo dohodou členů při založení družstva. Peněžitým vkladem budou výlučně peníze, a to jak ve formě hotovosti či bezhotovostního převodu.

Uhrazovací povinnost vychází z toho, že členové družstva neručí za závazky družstva. Uhrazovací povinností rozumíme jako povinnost člena účastnit se na krytí ztrát družstva, jehož výše je určena stanovami. Tato částka nesmí překročit výši trojnásobku členského vkladu. Stanovy mohou určit, že výše uhrazovací povinnosti bude různá pro jednotlivé členy, avšak tato úprava nesmí mít diskriminační charakter. Dle mého názoru by mohla být určena výše uhrazovací povinnosti v závislosti na členství v orgánech bytového družstva či na velikosti členského podílu v bytovém družstvu. Uhrazovací povinnost musí být ve stanovách zakotvena předtím, než vznikne družstvu ztráta.

---

<sup>80</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §236, odstavec 2

<sup>81</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §223, odstavec 2

Každý člen je povinen chovat se a strpět ustanovení platných stanov, s nimiž je seznámen již při svém vstupu do bytového družstva. Toto ve většině případů stvrzuje svým podpisem, jenž je součástí přihlášky k členství v družstvu. K tomuto patří i povinnost, v důsledku níž se člen podřizuje rozhodování členské schůze, neboť je rozhodováno demokraticky, kdy každému členu náleží jeden hlas. Tudíž při rozhodování má každý možnost projevit svůj názor ve stejném měřítku a toto není ovlivněno velikostí podílu či velikostí majetkové účasti členů. Porušením této povinnosti, na které musí být člen upozorněn (jde tedy o opakované jednání), může dle ustanovení §231, odstavce 4, ObchZ, vést k vyloučení z bytového družstva.

Osobě, která je členem orgánu bytového družstva či předseda (popř. místopředseda) představenstva, vyplývají z této funkce povinnosti navíc oproti jiným povinnostem členů družstva. Blíže je činnost těchto orgánů rozebírána v rámci mé diplomové práce v bodě 2.4.4, kde se zabývám funkcí a činnostmi orgánů bytového družstva a tyto povinnosti z tohoto nepřímo vyplývají.

### 3.4 Vypořádací podíl

Vypořádací podíl lze charakterizovat jako vzájemné majetkové vypořádání mezi družstvem a členem při zániku členství v bytovém (či jiném) družstvu. Právo na to, aby byl při zániku členství vyplacen tento podíl na majetku družstva, je kogentní povahy, tudíž nelze toto právo nijak omezit ani zcela vypustit ve stanovách.

Výše vypořádacího podílu je stanovena dle ustanovení §233, ObchZ, popřípadě výpočet je upraven ve stanovách. Na rozdíl od samotné výplaty vypořádacího podílu je tato úprava dispozitivního charakteru (dle ustanovení §233, odstavce 5, ObchZ). Dle §233 je výše vypořádacího podílu vypočítána tak, že *„se určí poměr splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství.“*<sup>82</sup> Při stanovení výše se také přihlíží ke stavu vlastního kapitálu družstva,

---

<sup>82</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §233, odstavec 2

a to dle účetní závěrky, která je každým rokem schvalována<sup>83</sup> za rok, ve kterém členství zaniklo, přičemž se nepřihlíží ke kapitálu, který je uložen v nedělitelném fondu a v jiných zajišťovacích fondech, pokud tak určí stanovy. „Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.“<sup>84</sup>

Dle občanského zákoníku (§714) „nemůže bývalý člen bytového družstva domáhat výplaty vypořádacího podílu dříve, než po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě určené stanovami bytového družstva.“<sup>85</sup> Sice je zde přímo stanoveno, že bude vypořádací podíl vyplacen až po vystěhování, avšak bytové družstvo může v rámci své dobré vůle tento vypořádací podíl vyplatit i dříve, ale není možné to po družstvu přímo vyžadovat. Zastávám názor stejný jako JUDr. Dvořák, který ve své literatuře uvádí, že není možné, aby bylo bytové družstvo nuceno k výplatě vypořádacího podílu správcem konkursní podstaty v případě, že bude na člena bytového družstva uvaleno konkursní řízení. Pro výplatu není zákonem stanovena lhůta, do kdy má být vypořádací podíl vyplacen, avšak vzhledem k dobrým mravům by měla tato lhůta, kterou určují stanovy, být přiměřená. Otázkou ovšem je, co je přiměřená lhůta. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16.11.2004, sp. zn. 29 Odo 433/2004 je sedmiletá lhůta pro splatnost v nesouladu s dobrými mravy, avšak nestanovuje jaká lhůta je tedy přiměřená pro výplatu a pouze konstatuje, že sedm let je nepřiměřené. Není tedy jasné, kde končí hranice dobrých mravů při stanovení lhůty pro výplatu vypořádacího podílu.

Vypořádací podíl je vyplácen v penězích, avšak dle věty druhé ustanovení §234, odstavce 1, ObchZ, může člen v případě vložení nemovitosti žádat o vypořádání vrácením nemovitosti v hodnotě, v níž se v době zániku členství eviduje v majetku bytového družstva. V případě, že vypořádací podíl nedosahuje takové výše jako daná nemovitost, „je

---

<sup>83</sup> Dle ustanovení obchodního zákoníku je účetní závěrka schvalována členskou schůzí, a to většinou hlasů, což bylo potvrzeno i rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR, ze dne 24.2.2010, sp. Zn. 29 Cdo 5070/2007

<sup>84</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §233, odstavec 3

<sup>85</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xxiv. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9551-8. Strana 236

*nabývající člen povinen uhradit družstvu rozdíl v penězích.*<sup>86</sup>, a to bez ohledu na to, jakým způsobem ke zvýšení hodnoty došlo. Pokud by došlo k opačnému případu, kdy hodnota nemovitosti by dosahovala nižší částky než vypořádací podíl, je družstvo povinno tento rozdíl uhradit.

---

<sup>86</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §234

## 4. Hospodaření bytových družstev

Hospodaření bytových družstev se nijak zvláště neliší od hospodaření jiných družstev. Družstva jsou ze zákona povinny, jako ostatní právnické osoby vést účetnictví, avšak zákon o účetnictví jim umožňuje vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, což usnadňuje celou agendu vedení účetnictví pro bytová družstva.

V oblasti hospodaření má družstvo povinnost do stanov zavést úpravu o podmínkách, za kterých jsou uzavírány smlouvy týkající se nájmu družstevních bytů, úprava práv a povinností člena, které jsou spojeny s úhradou nákladů s údržbou bytů a dále je povinná úprava o výplatě členského podílu, o kterém již bylo v mé práci pojednáno.

Další specifika, které lze v úpravě o hospodaření bytových družstev nalézt, jsou rozhodnutí o nakládání s majetkem bytového družstva. V oblasti prodeje či jiných dispozic s nemovitostmi, je rozhodování výlučnou pravomocí členské schůze, popřípadě shromáždění delegátů. *„Toto rozhodnutí však může členská schůze přijmout pouze tehdy, pokud je dán předchozí písemný souhlas většiny členů bytového družstva – nájemců v nemovitosti, které se rozhodnutí týká; to neplatí jestliže v družstvu vznikla povinnost k převodu bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena – nájemce podle §23 byt. z.“*<sup>87</sup>

### 4.1 Základní kapitál

Základním kapitálem družstva je úhrn členských vkladů, jež se členové zavázali splatit (§223 odstavec 1). Výše tohoto základního kapitálu není fixně stanoven, jelikož se mění v závislosti na výši vkladů a počtu členů v bytovém družstvu. Základní kapitál se do obchodního rejstříku nezapisuje a jeho výše nesmí být nižší, než zapisovaný základní kapitál. Součástí základního kapitálu nejsou jiné majetkové hodnoty, které byly poskytnuty družstvu k podnikání.

---

<sup>87</sup> DVOŘÁK, Tomáš. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (dokončení). Bulletin Advokacie. 2002, č. 2. Strana 51

*„Existující zákonná úprava diferencuje mezi základním kapitálem a zapisovaným základním kapitálem.“<sup>88</sup>Zapisovaným základním kapitál se rozumí takový, který je zapisován do obchodního rejstříku. Výše zapisovaného základního kapitálu nesmí klesnout pod zákonem stanovenou minimální částku (50.000,- Kč) a musí být uvedena ve stanovách. „Určení výše zapisovaného základního kapitálu je prvním bodem usnesení ustavující schůze družstva (§224, odstavce 2, písmene a), ObchZ).“<sup>89</sup>*

## 4.2 Vklady

Vkladem rozumíme peněžní částku, či jiné hodnoty, které lze ocenit v penězích, které se člen zavazuje vložit do bytového družstva.

### 4.2.1 Základní členský vklad a členský vklad

*„Členský vklad lze označit za materiální příspěvek člena družstva na dosažení účelu jeho činnosti. Přitom členské vklady tvořící základní kapitál družstva jsou tedy kumulací individuálních materiálních příspěvků.“<sup>90</sup>Souhrn těchto členských vkladů tvoří základní kapitál družstva.*

Stanovení tohoto členského vkladu ve stanovách je obligatorní, přičemž v souhrnu zákon stanovuje nejnižší možný 50.000,- Kč.

Základním členským vkladem rozumíme část členského vkladu, jež je spojována se vznikem členství v případě, že bude splacena. Tato částka je určena družstvem ve stanovách, a je zapisována do obchodního rejstříku. Zákon však nestanovuje nejvyšší a nejnižší možnou částku tohoto základního členského vkladu. *„Platné zákonné znění neobsahuje maximální ani minimální výši základního členského vkladu; to je ovšem správné neboť přílišná rigidita úpravy tu není na místě.“<sup>91</sup>*

---

<sup>88</sup> ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxxvi, ISBN 80-717-9391-4. Strana 448

<sup>89</sup> ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Družstva: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2004, xxii. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 80-717-9812-6.strana 116

<sup>90</sup> ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxxvi, ISBN 80-717-9391-4. Strana 799

<sup>91</sup> DVOŘÁK, Tomáš. K aktuálním otázkám judikatury, otištěné v publikaci Soudní rozhledy, 2003, č. 12, s. 405 an.

Ztotožňuji se s názorem JUDr. Dvořáka, který tvrdí, že výše základního členského vkladu by měla být ve stejné výši. Zákon v tomto případě nezakazuje různorodost výše, avšak vzhledem k tomu, že je zapisován do obchodního rejstříku a je zcela nemyslitelné, aby rejstříkový soud zapisoval několik výší základního členského vkladu, nehledě na to, že družstvo je vzniklé se zásadou rovnosti, což by mohla výše základního členského vkladu potírat, mělo by toto ustanovení doplnit právní úpravu. Proti tomuto názoru stojí názor JUDr. Holejšovského, který je zastáncem názoru, že výše základního členského vkladu může být různá.

Tyto dvě částky mohou být totožné, avšak nemusí tomu tak být vždy. Pokud se členové zaváží k dalšímu členskému vkladu, bude tato částka rozdílná.

#### **4.2.2 Vstupní vklad**

V případě vstupního vkladu se jedná o „*dílčí část základního členského vkladu*“.<sup>92</sup> Výše vstupního vkladu není zapisována do obchodního rejstříku. Členská schůze bytového družstva (při vzniku nového družstva ustavující schůze) rozhoduje, zda tento vstupní vklad bude vůbec existovat. Vstupní vklad slouží k rozdělení platby členského vkladu.

#### **4.2.3 Zápisné**

Jde o částku, kterou družstvo vybírá jako poplatek, určený k pokrytí nákladů, jež byly vynaloženy v souvislosti s přijetím uchazeče jako nového člena bytového družstva. Splacení zápisného nemá žádný vliv na vznik členství.

---

<sup>92</sup> ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxxvi, ISBN 80-717-9391-4. Strana 419

### 4.3 Účetní závěrka

Družstvo má ze zákona povinnost každým rokem sestavovat účetní závěrku. Účetní závěrka je definována jako „*sestavení účetních výkazů, které podávají informaci o celkovém hospodaření firmy.*“<sup>93</sup>

Tvorba účetní závěrky a její náležitosti se řídí úpravou uvedenou v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Sestavení účetní závěrky je v kompetenci představenstva, jako statutárního orgánu bytového družstva (avšak pokud jde o malé bytové družstvo, sestavuje ji předseda či člen tímto pověřený). Účetní závěrka je doplněna o podpisový záznam, jenž obsahuje vlastnoruční podpisy statutárního orgánu.<sup>94</sup>

Jak již bylo zmíněno výše v mé práci, kompetence ke schválení či neschválení tohoto dokumentu náleží členské schůzi, která ovšem nemá možnost jakkoliv tuto účetní závěrku měnit.

Mezi náležitosti účetní závěrky patří:

- název a sídlo obchodní firmy
- IČO
- právní formu
- co je předmětem činnosti nebo podnikání
- den, ke kterému je účetní závěrka sestavována
- okamžik, ke kterému je sestavena účetní závěrka

Účetní závěrka je tvořena rozvahou, výkazem zisků a ztrát a přílohou. Rozvahou rozumíme „*účetní výkaz, v němž družstvo zachycuje v peněžním vyjádření stav svého majetku a jiných aktiv a závazků a jiných pasiv k určitému časovému okamžiku.*“<sup>95</sup> V rozvaze musí být shoda v případě součtu aktiv a pasiv. Výkaz zisků a ztrát informuje o pohybech nákladů a výnosů, z čehož lze dojít k hospodářskému výsledku. Příloha, která je

---

<sup>93</sup> Co je to účetní závěrka?. FINANCE MEDIA A.S. *Finance.cz* [online]. 2009, 3.12.2009 [cit. 2013-03-18]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/243715-co-je-to-ucetni-zaverka/>

<sup>94</sup> V případě představenstva, jako statutárního orgánu, je potřeba podpisu minimálně dvou členů tohoto orgánu. Dle Římalové a Holejšovského nemusí být účetní závěrka podepsána všemi členy představenstva, neboť i dle zákona stačí podpis dvou členů, aby byl úkon platně proveden jménem družstva. S tímto názorem souhlasím.

<sup>95</sup> ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Družstva*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2004, xxii, 494 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 80-717-9812-6. Strana 290



součástí účetní závěrky, doplňuje tyto dva dokumenty (rozvahu, výkaz zisků a ztrát).

Zákon o účetnictví rozlišuje čtyři druhy účetních závěrek, a to řádnou, mimořádnou, mezitimní a konsolidovanou. Řádná účetní závěrka je sestavována k poslednímu dni účetního období, v okamžiku, kdy dochází k uzavření účetních knih dle ustanovení §17 odstavce 2, zákona č. 563/1991 Sb, o účetnictví. Mimořádnou účetní závěrkou rozumíme jinou, než řádnou účetní závěrku, kdy také dochází k uzavření účetních knih, a to v jiný rozvahový den než poslední den účetního období. V průběhu účetního období ke dni, který je jiný než rozvahový den se sestavuje mezitimní účetní závěrka, při které nedochází k uzavírání účetních knih a pouze dochází k inventarizaci účtů. *„Konsolidovanou účetní závěrkou se rozumí účetní závěrka sestavená a upravená metodami konsolidace podle zákona o účetnictví (§23, odst. 1 ÚčZ) – jde o metody plné konsolidace, poměrné konsolidace a konsolidace ekvivalentní (protihodnotou).“<sup>96</sup>*

#### 4.4 Výroční zpráva

Dle ustanovení §21, odstavce 1, zákona č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví výroční zpráva je dokument, jehož *„účelem je uceleně, vyváženě a komplexně informovat o vývoji jejich výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení. Výroční zpráva se nevyhotovuje v případech uvedených v § 20 odst. 2“<sup>97</sup>*

Povinnost sestavovat výroční zprávu mají ta družstva, která splní podmínky pro povinné předložení účetní závěrky auditorovi, které jsou uvedeny v ustanovení § 20, odstavec 1, zákona o účetnictví. V ostatních případech je zcela na uvážení družstva, zda se rozhodne výroční zprávu sestavovat či ne.

Výroční zpráva informuje o tom, jakého účelu bylo dosaženo v minulosti, jaká činnost byla vykonávána, a výhled do budoucna o dalším

---

<sup>96</sup> ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Družstva*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2004, xxii, 494 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 80-717-9812-6.. Strana 291

<sup>97</sup> Zákon č. 563/1991 Sb.. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §21, odstavec 1

vývoji podnikání, výdaje, které budou vynaloženy na výzkum a vývoj, a dále ty, skutečnosti, které si určí bytové družstvo ve svých stanovách.

## 4.5 Družstevní fondy

Zákon výslovně nepřikazuje bytovým družstvům vytvářet fondy.<sup>98</sup> Je tedy na rozhodnutí družstva, zda bude či nebude vytvářet fondy. Tvorba těchto fondů je limitována „*pouze předpisy o účetnictví a hospodaření*.“<sup>99</sup> Všechny fondy, které jsou vytvářeny v rámci bytového družstva, jsou vytvářeny za určitým účelem a nelze tyto fondy použít na něco jiného a libovolně s nimi nakládat.

### 4.5.1 Nedělitelný fond

„*Nedělitelný fond je obligatorním fondem družstva.*“<sup>100</sup> Tento fond slouží k účelům, jež si stanoví družstvo samo ve stanovách. V tomto případě, na rozdíl od obchodních společností, může být použito prakticky na cokoliv. Jediné omezení tohoto čerpání spočívá v tom, že nesmí být rozdělen mezi členy družstva před tím, než družstvo zanikne.

Tento fond je zřizován již při samotném vzniku družstva, a „*porušení této povinnosti je sankcionovatelné.*“<sup>101</sup> Výše nedělitelného fondu je stanovena 10% ze zapisovaného základního kapitálu.

### 4.5.2 Dlouhodobá záloha na opravy a investice<sup>102</sup>

Nejčastějším fondem, který je dobrovolně vytvářen v rámci bytového družstevnictví, je dlouhodobá záloha na opravy a investice. Toto je možné

---

<sup>98</sup> Vyjma nedělitelného fondu, který musí vytvářet všechna družstva.

<sup>99</sup> DVORÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 69

<sup>100</sup> ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxxvi, ISBN 80-717-9391-4. Strana 450

<sup>101</sup> ELIÁŠ, Karel. *Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxxvi, ISBN 80-717-9391-4. Strana 450

<sup>102</sup> DVORÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 71

srovnávat stejně jako nedělitelný fond s tvorbou zákonné rezervy. Je používán k pokrytí nákladů vzniklých opravou, modernizací bytových (popř. nebytových) domů či budov, včetně příslušenství k tomu patřící. „*Smyslem Dlouhodobé zálohy na opravy a investice je zajistit bytovému družstvu prostředky na potřebnou údržbu jeho bytového fondu.*“<sup>103</sup>

„*Vzhledem k tomu, že případné opravy domu musí financovat majitel, tedy v tomto případě družstvo, je třeba hned zpočátku stanovit, jakou částkou budou jednotliví nájemníci přispívat na případné opravy, přičemž částka stanovená jako příspěvek na opravy bude součástí nájemného.*“<sup>104</sup>

Tento fond je tvořen příspěvky členů bytového družstva (popřípadě nájemci), které jsou placeny pravidelně či v případě potřeby i mimořádně. Dále je tento fond tvořen úroky, které plynou z financí uložených na bankovních účtech. Příjmem tohoto fondu může být i zisk, kterého družstvo dosáhne jinou hospodářskou činností (např. jinou podnikatelskou činností).

Vzhledem k využití tohoto fondu je osvobozen od daně z příjmů, neboť by se tím družstvu zvedaly náklady, které by byly předepisovány jeho členům.

„*DZOI musí být evidována podle středisek bytového hospodářství a v jejich rámci podle jednotlivých družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů.*“<sup>105</sup>

#### **4.5.3 Ostatní fondy**

Mezi ostatní fondy, které bytová družstva dodnes vytvářejí, lze řadit dle JUDr. Dvořáka například fond základních členských vkladů, fond základních členských podílů, fond družstevní komplexní bytové výstavby,

---

<sup>103</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Některé otázky hospodaření bytových družstev. *Právní fórum*, 2007, 4(6), s. 218-231. ISSN 1214-7966.

<sup>104</sup> KOČOVÁ, Miroslava. Účetní a daňová specifika bytových družstev. *Otázky a odpovědi v praxi* (Wolters Kluwer ČR, a.s.), 2005, č. 10, strana 2

<sup>105</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 72

fond odměn, fond sociální, fond bytového hospodářství.<sup>106</sup> Tyto fondy se začaly tvořit za období družstevní bytové komplexní výstavby.

Fondem základních členských vkladů rozumíme souhrn členských vkladů, a to jak bydlících (neboli vlastníků) tak nebydlících. Tyto vklady jsou evidovány podle členů v rámci celého družstva.

K financování výdajů na investice, které jsou spojeny s družstevní komplexní bytovou výstavbou, na pořízení pozemku, jenž přísluší k budově či domu bytového družstva či na technické zhodnocení těchto budov či domů, se používá fond základních členských podílů. *“Fond se snižuje po převodu družstevní jednotky podle §23 a násl. BytZ o hodnotu majetkové účasti člena – nájemce v rozsahu, v jakém byla zdrojem financování domu, v němž se převáděná jednotka nachází.”*<sup>107</sup>

*„Fond družstevní komplexní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní komplexní bytovou výstavbu, splátkami investičních úvěrů poskytnutých na družstevní komplexní bytovou výstavbu, z příspěvků fyzických a právnických osob sdružených na družstevní výstavbu komerčních nebytových prostor, a popř. převodem disponibilních zdrojů z Doplňkového fondu družstevní výstavby (byl-li v konkrétním bytovém družstvu takový fond zřízen).“*<sup>108</sup> Tento fond je využíván ke stejnému účelu jako již zmíněný fond základních členských podílů a pro jeho snižování platí stejná pravidla.

Fondem odměn lze nazvat takový fond, ve kterém se shromažďují zisky z ostatního hospodářství bytového družstva, a je tvořen v takovém rozsahu, v jakém jsou odměny schváleny členskou schůzí. *„Jestliže členská schůze samosprávy schválí odměny členů orgánů samosprávy, vytváří se fond odměn i pro tyto účely, a to zpravidla přeúčtováním příslušných prostředků z kladného zůstatku DZOI tvořeného členy zařazenými do příslušné samosprávy nebo z jiných příspěvků těchto členů tvořených*

---

<sup>106</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Některé otázky hospodaření bytových družstev. *Právní fórum*, 2007, 4(6), s. 218-231. ISSN 1214-7966.

<sup>107</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 69

<sup>108</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Některé otázky hospodaření bytových družstev. *Právní fórum*, 2007, 4(6), s. 218-231. ISSN 1214-7966.

za tímto účelem.“<sup>109</sup> Tento fond je evidován bez ohledu na konkrétní členy či jinou specifikaci v rámci celého družstva.

Bytové družstvo zakládá sociální fond pro investice zaměstnaneckých potřeb z oblasti sociální, který tvoří jiný zisk, kterého dosáhne středisko v rámci svého ostatního hospodářství.

Na úhradu ztráty, které dosáhne středisko bytového hospodářství je tvořen fond bytového hospodářství. Prostředky jsou do tohoto fondu získávány ze zisku středisek bytového hospodářství.

---

<sup>109</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277. Strana 70

## 5. Přeměny bytových družstev

Přeměnou obchodních společností a družstev rozumíme jakýsi proces, při němž dochází ke změně subjektivity družstev, kdy právnické osoby se buď sloučí, splynou, rozdělí se či zkombinuje dvě právní formy. *„Předmětem komentované úpravy jsou přeměny, tj. operace, při kterých dochází ke změnám v subjektivitě právnických osob; několik právnických osob se mění v jediný nebo se naopak jeden subjekt rozděluje v několik nebo konečně dochází k nějaké kombinaci obojího.“*<sup>110</sup>

Tento proces upravuje zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (dále jen „ZPřem“) V případě, že daná oblast není upravena tímto zákonem, použije se k rozřešení či postupu obchodní zákoník, který je považován za lex specialis. Pokud i tento neupravuje danou problematiku, použije se občanský zákoník, obchodní zvyklosti a v neposlední řadě zásady, které ovládají obchodní zákoník dle ustanovení §1, odstavce 2, ObchZ.

*„Přeměna obchodní společnosti nebo družstva se provádí podle schváleného projektu.“*<sup>111</sup> Tento projekt, jenž je vypracován statutárním orgánem (vždy v písemné formě dle ustanovení §15, odstavce 1, ZPřem), je jakýmsi návrhem, který vyžaduje schválení členskou schůzí, a to v celém rozsahu (příčemž usnášeníschopnost a hlasování o schválení se řídí ustanoveními obchodního zákoníku, pokud stanovy nestanoví vyšší počet hlasů pro schválení). Dle ustanovení §23, odstavce 3, ZPřem, se o tomto rozhodnutí schůze členů družstva pořizuje notářský zápis, jemuž bude projekt přeměny tvořit přílohu. Projekt přeměny je statutární orgán družstva povinen dle ustanovení §33, ZPřem, založit do sbírky listin v obchodním rejstříku, a to minimálně měsíc předtím, než má být přeměna schválena a zveřejnit ve stejné lhůtě oznámení o tom, že má být schválena tato přeměna.

---

<sup>110</sup> PELIKÁN, Robert. *Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2010, 287 s. Komentátor. ISBN 978-808-7212-318. Strana 9

<sup>111</sup> Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §14

Zákon stanovuje náležitosti, které musí projekt přeměny obsahovat, pro každou přeměnu zvlášť. Těmito náležitostmi se tedy budu zabývat dále ve své práci v souvislosti s rozbořem jednotlivých přeměn.

Okamžikem schválení projektu přeměny vzniká tato přeměna (čili fúze, rozdělení, změna právní formy) a skutečnosti vyplývající z této právní skutečnosti, a to nejen vůči zúčastněným, ale i vůči třetím osobám. „*Jde tu nesporně o projev vůle zúčastněné společnosti, a to o projev vůle směřující ke vzniku, změně nebo zániku práv nebo povinností, tedy o právní úkon ve smyslu §34, ObčZ.*“<sup>112</sup> Změna stanov družstva, vyplývající z projektu přeměny, k nimž dochází v jejím důsledku, proběhne dnem, k němuž byla přeměna zapsána do obchodního rejstříku (ustanovení §14, odst. 2 ZPřem).

Dle ustanovení §15b, odstavce 1, ZPřem, je možné, aby došlo ke zrušení projektu přeměny a to v případě, že:

- a) rozhodnutí soudu, kterým je zamítnut návrh na zápis přeměny do obchodního rejstříku, nabyde právní moci
- b) nebylo požádáno o zápis přeměny do obchodního rejstříku, a to 12 měsíců od rozhodného dne přeměny
- c) je pravomocné rozhodnutí soudu, kterým je odmítnut zápis přeměny do obchodního rejstříku, a to ve lhůtě 3 měsíců od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí (toto neplatí v případě, že byl v dané lhůtě podán znovu návrh na zápis přeměny)

V případě, že ke zrušení projektu dojde v důsledku jednání některé ze zúčastněných osob, stanovuje ustanovení §15b, odstavec 2, ZPřem objektivní odpovědnost za škodu jím vzniklou.

Statutární orgány bytových družstev, která jsou na přeměně zúčastněna je povinen zpracovat písemnou zprávu, ve které jsou uvedeny podrobnosti o projektu přeměny. Obligatorní náležitosti této zprávy jsou uvedeny v ustanovení §24, odstavce 2, ZPřem.

---

<sup>112</sup> PELIKÁN, Robert. *Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2010, 287 s. Komentátor. ISBN 978-808-7212-318. Strana 35

Neplatnosti projektu přeměny je možné se domáhat pouze v souvislosti s neplatným rozhodnutím o schválení přeměny, vyjma takového projektu přeměny, který nepodléhá schválení, což vyplývá z ustanovení §52, ZPřem. Návrh na vyslovení neplatnosti jsou oprávněni podat členové osoby zúčastněné na přeměně či člen kontrolní komise osoby, jež je zúčastněna na přeměně.

Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev stanovuje pro družstva tři druhy přeměn, a to fúzí (sloučením, splynutím), rozdělením a změnou právní formy.

### 5.1 Fúze bytových družstev

K fúzi družstev dochází dle ustanovení zákona jak formou splynutí, tak formou sloučení. Pokud budeme mluvit o splynutí, bude se jednat o takovou fúzi, při které dochází k zániku všech zúčastněných bytových družstev a vznikne zcela nové nástupnické bytové družstvo. Fúze sloučením je jakési spojení bytových družstev, kdy jedno zůstává a pohlcuje ostatní zúčastněné. *„Členové zanikajících družstev se stávají členy nástupnického družstva, nestanoví-li tento zákon něco jiného.“*<sup>113</sup>

Fúzi můžeme rozdělit na vnitrostátní a přeshraniční. Vnitrostátní fúze probíhá mezi bytovými družstvy, jež mají své sídlo na území České republiky. Přeshraniční fúze bude probíhat mezi jedním či více bytovými družstvy s jedním zahraničním bytovým družstvem nebo půjde o situaci, kdy budou fúzovat zahraniční bytová družstva, avšak předpokládá se, že nástupnické bytové družstvo bude sídlit na území České republiky.

Pro bytová družstva je specifické, že fúze se mohou zúčastnit pouze bytová družstva na obou stranách (jak zanikající, tak nástupnická), což vychází z ustanovení § 178, ZPřem. Tímto se snaží zákonodárce chránit členy bytových družstev, aby v případě fúze s nebytovým družstvem nedošlo k nějakým ekonomickým problémům. *„Zákonodárce zároveň brání tomu,*

---

<sup>113</sup> Zákon č 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §65



*aby bytové družstvo fúzovalo s družstvem nebytovým, čímž se pokouší bránit tomu, aby bytová družstva díky fúzi nezačala vykonávat i činnosti odlišnou od zajišťování bytových potřeb členů.*<sup>114</sup>

Projekt přeměny bytových družstev musí obsahovat minimálně:

- firmu a sídlo bytových družstev, které se zúčastní či vzniknou touto fúzí
- rozhodný den, ke kterému proběhne fúze
- „výměnný poměr podílů“ členů zanikajícího bytového družstva na nástupnické bytové družstvo (toto může být nahrazeno výměnou těchto podílů či výší a splatností doplatku, pokud zde nějaký vyvstane)
- práva, která jsou nástupnickým bytovým družstvem poskytnuta vlastníkům dluhopisům a případná navrhovaná opatření
- výhody, které zúčastněná bytová družstva poskytují statutárnímu orgánu či členům, členům kontrolní komise a musí být přímo stanoveny osoby, jichž se tyto výhody přímo dotýkají
- pokud dochází k fúzi formou sloučení, uvádějí se změny stanov nástupnického bytového družstva (pokud se v projektu fúze tyto změny neuvádějí platí fikce, že se stanovy bytového družstva nemění)
- pokud dochází k fúzi formou splynutí, budou v projektu uvedeny stanovy nástupnického bytového družstva a identifikační údaje statutárních orgánů a kontrolní komise družstva (těmito údaji se rozumí jména, bydliště, identifikační čísla)

*„ Výměnný poměr v projektu fúze družstva obsahuje určení, jakým způsobem se při fúzi mění výše členských vkladů a další majetkové účasti u členů každého zúčastněných družstev, nebo údaj, že se výše členských*

---

<sup>114</sup> PELIKÁN, Robert. *Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2010, 287 s. Komentátor. ISBN 978-808-7212-318. Strana 286

*vkladů a další majetkové účasti u žádného člena zúčastněného družstva nemění.*<sup>115</sup> Členové (pouze ti, kteří byli členy v den schválení fúze) mají právo na dorovnání členského podílu v penězích v přiměřené výši, vůči nástupnickému bytovému družstvu, a to k té výši členského podílu, který mu náležel v den, kdy byla schválena fúze a pouze v případě, že se nevzdali práva na dorovnání členského podílu.

Dalším specifikem v úpravě o fúzi bytových družstev je ustanovení §179, ZPřem, který říká, že *„projekt vnitrostátní fúze bytového družstva nemusí být přezkoumán znalcem pro vnitrostátní fúzi.*<sup>116</sup> Důvodovou zprávou k zákonu o přeměnách obchodních společností a družstev je toto komentováno jako nákladné a nedůvodné, avšak zastávám stejný názor jako R. Pelikán<sup>117</sup> v komentáři k tomuto zákonu, neboť je pro členy bytových družstev velice důležité, aby fúze proběhla z hlediska hospodářství pro ně co nejpříznivěji a nejvýhodněji. Řešením této situace by bylo zavedení stejného systému přezkoumání projektu fúze jako u společností s ručením omezeným.<sup>118</sup>

## 5.2 Rozdělení bytového družstva

K rozdělení bytového družstva může dojít formou rozštěpení a odštěpení. Ustanovení §243, odstavce 3, ZPřem uvádí formy a důsledky rozdělení družstev. Forma rozštěpení má za důsledek, že rozdělované bytové družstvo zanikne a jmění (včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů) přejde na jednu či více nově vznikajících bytových družstev, na jedno či více existujících bytových družstev či kombinací těchto dvou situací. Právním účinkem této formy je zánik bytového družstva.

---

<sup>115</sup> Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §166, odstavec 1

<sup>116</sup> Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 179

<sup>117</sup> PELIKÁN, Robert. *Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2010, 287 s. Komentátor. ISBN 978-808-7212-318. Strana 287

<sup>118</sup> V tomto případě by docházelo k přezkoumání projektu fúze v případě, že by o to požádal některý z členů bytového družstva či určitá skupina členů.

Při odštěpení rozdělované bytové družstvo nezaniká, ale část jmění přejde na jednu (či více) nově vznikající bytové družstvo, na jedno či více existujících bytových družstev nebo kombinací těchto dvou forem. Právním účinkem této formy není zánik, ale pouze přechod jmění (včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů).

Stejně jako u fúze bytových družstev je i zde specifikace úpravy o rozdělení bytového družstva. Přeměny formou rozdělení se mohou zúčastnit pouze bytová družstva (jak zanikající, rozdělovaná tak všechna nástupnická) a účast jiných než bytových družstev je výslovně ustanovením §330, ZPřem zakázána.

Projekt rozdělení, který je po schválení přeměny, výchozím krokem musí obsahovat:

- identifikaci zúčastněných bytových družstev
- změnu výše členských vkladů (popř. informaci o tom, že se tyto členské vklady ani jiné majetkové účasti členů nemění)
- struktura vlastního a cizího kapitálu, která bude nástupnickým bytovým družstvem přebírána
- rozhodný den, ke kterému dojde k rozdělení bytového družstva
- práva a opatření, která budou poskytnuta vlastníkům dluhopisů
- výhody poskytnuté členům představenstva, popř. kontrolní komisi
- úpravu stávajících zaměstnaneckých vztahů u nástupnického družstva i zanikajícího družstva
- majetek a závazky, které budou předmětem přechodu na nástupnické družstvo a které zůstanou rozdělovanému družstvu
- v případě, že se bude jednat o rozdělení bytového družstva rozštěpením projev vůle, který směřuje ke zrušení zanikajícího družstva formou rozdělení, zánik členství některých členů v nástupnickém družstvu
- v případě rozdělení sloučením (jak v případě odštěpení tak rozštěpení) změny stanov nástupnického družstva

- v případě odštěpení projev vůle směřující k rozdělení bytového družstva odštěpením, údaje o dalším pokračování členství a změnách majetkové účasti
- v případě rozdělení sloučením či vznikem nových bytových družstev jsou uváděny stanovy všech těchto družstev, projev vůle směřující k založení všech nástupnických družstev, identifikační údaje členů představenstev a kontrolních komisí všech nástupnických bytových družstev

*„Při rozdělení bytového družstva se majetková účast každého člena v rozdělovaném i v každém z nástupnických bytových družstev stanoví takovým způsobem, aby člen měl v rozdělovaném a v každém z nástupnických bytových družstev, jehož členem je nebo se stane po zápisu rozdělení do obchodního rejstříku, 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.“<sup>119</sup>* Tato úprava má smysl pro ochranu členů a jejich majetkové účasti v bytovém družstvu, aby nedocházelo k tomu, že bude v nástupnickém družstvu členům účelově tato majetková účast snížena.

Členství v bytovém družstvu přechází na členství v každém z nástupnických bytových družstev, které nabylo vlastnictví stavby, v němž je umístěn družstevní byt či nebytový prostor, kterého je daný člen nájemcem. V případě rozdělení bytového družstva formou odštěpení a v případě, že bytové družstvo, které je rozdělované zůstává vlastníkem dané nemovitosti, ve které se nachází byt či nebytový prostor, jenž je v nájmu člena družstva, vzniká členovi členství i v tomto rozdělovaném bytovém

---

<sup>119</sup> Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §332

družstvu. „Konečně totéž platí i ve vztahu k družstevním bytům a družstevním nebytovým prostorům, které jsou jednotkou.“<sup>120</sup>

### 5.3 Změna právní formy bytového družstva

V případě změny právní formy nedochází k zániku právnické osoby, ale dochází pouze ke změně určitých vnitřních právních poměrů a právního postavení jejích členů.

V případě této přeměny je také vypracován projekt přeměny, kterému ustanovení §361, ZPřem, přiděluje minimální obsahové náležitosti:

- identifikační údaje bytového družstva před přeměnou
- právní formu, na kterou se bude bytové družstvo měnit
- společnost nebo družstvo, která vznikne přeměnou
- den vyhotovení projektu přeměny změny právní formy
- společenskou smlouvu, zakladatelskou listinu či stanovy společnosti nebo družstva, ve stavu po zápisu přeměny do obchodního rejstříku
- výhody, které budou poskytovány statutárním orgánu nebo členům, členům dozorčí rady či kontrolní komise
- způsob a výše částky (postup jejího výpočtu) při vypořádání se společníkem či členem, který s přeměnou nesouhlasí
- identifikační údaje členů statutárního orgánu společnosti či družstva, členů dozorčí rady akciové společnosti nebo společnosti s ručením omezeným, členy kontrolní komise
- pokud dochází ke změně právní formy na akciovou společnost je potřeba uvádět informace o počtu, podobě, formě, druhu jmenovité hodnotě akcie, které jsou určeny pro akcionáře po zápisu přeměny do obchodního rejstříku a dále také způsob a lhůty k vydání těchto akcií a dále počet míst v dozorčí radě této akciové společnosti, k nimž náleží volba těchto členů zaměstnancům

---

<sup>120</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Rozdělení družstva. ASPI – Přeměny obchodních společností a družstev. 2008. Strana 299

Změna právní formy bytového družstva je upravena ustanovením § 384, jež říká, že k této přeměně může dojít pouze se souhlasem všech členů bytového družstva (tento souhlas nemůže být nahrazen souhlasem delegátů bytového družstva). Tímto zákonodárce chrání členy bytového družstva, jelikož pokud se změní právní forma bytového družstva, jeho nájem k družstevnímu bytu či nebytovému prostoru by sice nezanikl, avšak přeměnění se na klasický nájem, z čehož vycházejí jisté nevýhody pro tyto členy.

Bytové družstvo je povinno poskytnout po dobu jednoho měsíce k nahlédnutí svým členům projekt změny právní formy, zprávu o této změně, posudek znalce a účetní závěrku (řádnou, mimořádnou nebo mezitimní).

### **5.3.1 Odpovědnost při změně právní formy**

Při změně právní formy dochází také ke změně odpovědnosti. V případě, že člen z družstva, které mění svou právní formu, vystoupí, není vázán žádnou odpovědností za dluhy.

V případě, že se bude družstvo měnit na veřejnou obchodní společnost, ručí tito členové, kteří se stali společníky této společnosti za dluhy vzniklé jak před zápisem, tak po zápisu do obchodního rejstříku, a to společně a nerozdílně. Toto vychází z ustanovení o veřejné obchodní společnosti, a to v § 86, ObchZ.

V případě přeměny změnou právní formy na komanditní společnost záleží na tom, zda se členové stali jejími komanditisty či komplementáři. V případě komanditistů dle ustanovení §93 odstavce 1, ObchZ, ručí omezeně, a to do výše svého nesplaceného vkladu, za splnění závazků, a to před i po zápisu změny do obchodního rejstříku. Komplementáři dle toho samého ustanovení ručí za závazky vzniklé jak před tak po zápise změny do obchodního rejstříku, celým svým majetkem společně a nerozdílně.

*„Při změně právní formy družstva na s.r.o. členové, kteří se stali jejími společníky, ručí za splnění veškerých dluhů s.r.o. vzniklých před zápisem změny právní formy do obchodního rejstříku i po zápisu změny právní formy*

do obchodního rejstříku omezeně v rozsahu daném ust. §106 odst. 2 obch. z.<sup>121</sup>

Akcionáři za závazky společnosti vzniklé, jak před zápisem, tak po zápise přeměny do obchodního rejstříku, neručí, což vychází z ustanovení §154, odstavce 2, ObchZ.

*„Společníkům nebo členům nesmí být v souvislosti se změnou právní formy poskytnuto jakékoliv plnění, pokud tento zákon nestanoví něco jiného.“<sup>122</sup>* Tímto se zákonodárce snaží ochránit věřitele pro případ, že by změnou právní formy družstva došlo ke změně ekonomické a hospodářské situace.

---

<sup>121</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Změna právní formy družstva. ASPI. 2008, strana 372.

<sup>122</sup> Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení §369

## 6. Zákon o obchodních korporacích

K 1. 1. 2014 nabyde účinnosti zákon o obchodních společnostech a družstev, též zvaný jako zákon o obchodních korporacích. V této části své práce se pokusím vypíchnout nejdůležitější změny, které se dotknou úpravy o družstvech (tedy i bytových). Bytová družstva projdou účinností tohoto zákona výraznou změnou, neboť v tomto zákoně nalezneme samostatný díl věnovaný bytovým družstvům.

Družstvům (tedy i bytovým) se budou věnovat ustanovení §560 a následující. První změnou je ustanovení o počtu zakládajících osob, přičemž doposud je možné jej založit pěti fyzickými osobami či dvěma právnickými osobami, a novým zákonem se toto změní na tři osoby, bez určení zda jde o fyzickou či právnickou – „*podle římskoprávní zásady tres faciunt collegium.*“<sup>123</sup>

Zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) nově stanovuje, že základní členský vklad bude pro všechny členy ve stejné výši. Důvodová zpráva připouští, že na rozdíl od obchodních společností, je nepřipustné, aby výše základního členského vkladu byla různá. Co se týče úpravy základního členského vkladu v bytových družstvech, ZOK stanovuje jeho zvýšení pouze proti úředně ověřenému písemnému souhlasu všech členů. „*Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je v bytovém družstvu dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů; souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.*“<sup>124</sup>

Bytová družstva jsou i nadále založena za smyslem zajišťování bytových potřeb pro své členy, avšak v dalších ustanoveních je družstvům (ačkoli s omezením) povoleno podnikat. Nově se zde objeví také definice družstevního domu, bytu a nebytového prostoru.

---

<sup>123</sup> POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. *Důvodová zpráva k zákonu č. 90/2012, o obchodních korporacích.* 2011.

<sup>124</sup> ČESKO, 2012. Zákon č. 90 ze dne 25. ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), §732. In: *Sbírka zákonů České republiky.* Částka 34, s. 1370 - 1485. ISSN 1211-1244.



V zájmu ochrany členů zde bude zakotveno ustanovení týkající se zákazu změny předmětu činnosti. *„Bytové družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemcem družstevního bytu ve vlastnictví tohoto bytového družstva, ani podle stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.“*<sup>125</sup>

Ustanovení §731, odstavce 1, ZOK, upravuje doplnění obligatorních náležitostí stanov, které jsou určeny pro družstva jako taková a které doposud vycházely z různých ustanovení nepřímo. Tyto náležitosti budou moci být změněny pouze se souhlasem všech členů bytového družstva.<sup>126</sup> V současné právní úpravě je rozhodování o zvýšení či snížení základního členského vkladu v kompetenci schůze členů družstva.

Novinkou je také ustanovení, které stanovuje přechod družstevního podílu v bytovém družstvu. V současné úpravě (i dle judikatury) musí nástupce požádat o členství a přecházelo pouze majetkové právo náležející k bytovému družstvu. Nová úprava by měla přinést přechod nájmu družstevního bytu či právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, a to včetně s tím spojenými právy a povinnostmi.

*„V zájmu omezení nebezpečí úpadku bytového družstva v důsledku problematických majetkových transakcí se dílčím způsobem omezuje nakládání s majetkem bytového družstva.“*<sup>127</sup> Ustanovením, kterým ZOK omezuje hospodaření s majetkem bytového družstva, chce zajistit členům garanci ochrany nerušeného užití družstevního bytu.

---

<sup>125</sup> ČESKO, 2012. Zákon č. 90 ze dne 25. ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), §730. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 34, s. 1370 - 1485. ISSN 1211-1244.

<sup>126</sup> Toto se bude týkat těch, kteří mají již uzavřenou smlouvu na nájem družstevního bytu, ale i těch, kterým právo na uzavření této smlouvy vzniklo dle stávajících stanov.

<sup>127</sup> ČESKO, 2012. Zákon č. 90 ze dne 25. ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), §730. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 34, s. 1370 - 1485. ISSN 1211-1244.

## 7. Závěr

V úvodu své diplomové práce jsem si dala za cíl analyzovat právní úpravu bytových družstev. Problematika bytového družstevnictví je velice obsáhlá, tudíž bylo velice náročné vybrat jenom to nejdůležitější. Ačkoli se nijak zvlášť neliší od úpravy družstev jako takových, jež byla také zahrnuta do mé diplomové práce, jsou některá specifika, která jsou možná nebo nemožná pouze v bytových družstvech. Úpravu družstev jsem zahrnula hlavně proto, že dle mého názoru již samotná úprava družstev je specifická, i přesto, že postupem času je sjednocována s právní úpravou obchodních společností.

I přes to, že bytová družstva nemají žádný svůj samostatný kodex, nemyslím si, že by byl v tomto případě nutný. Současná úprava, která je meritorně obsažena v obchodním zákoníku, je dle mého mínění postačující, i přes drobné sporné poznatky, které jsou ve většině případů řešeny soudní judikaturou, které jsem se při získávání informací o bytových družstvech věnovala nejvíce. Na judikaturu jsem se zaměřila právě proto, abych měla možnost setkat se s konkrétními situacemi týkající se bytových družstev a získat tím pohled na specifika z této úpravy vyplývající.

Bytovým družstvům náleží definice obsažená v obchodním zákoníku, avšak není zcela tak určitá, jak by bylo potřeba, proto k tomuto přispěla judikatura Nejvyššího soudu ČR a zkonkretizovala tuto definici. Ačkoli je v rámci obchodního zákoníku družstvům věnována samostatná hlava, jež má oddělovat obchodní společnosti od družstev, je sporné, zda jde či nejde o podnikatelský subjekt. Vzhledem k působnosti obchodního zákoníku lze říci, že je.

Orgány bytového družstva se odlišují od družstev jako takových převážně z hlediska oblastí působnosti, které jsou výlučné pro bytová družstva. Jedná se o záležitosti, které jsou v kompetenci orgánů bytových družstev, týkající se práv a povinností bydlících a nebydlících členů bytového družstva.

Asi nejvýznamnějším a nejzákladnějším specifíkem je společné členství manželů, které v žádných jiných družstvech vzniknout nemůže, a zároveň se toto nedá smluvně žádným způsobem omezit, neboť jde zásadně o kogentní ustanovení. Judikatura se nespočetněkrát zabývala touto problematikou, převážně v oblasti vypořádání mezi manžely. Zajímavým faktem je, že pokud spolu manželé nesdílí společnou domácnost, nevzniká jim společné členství a ani nárok na uzavření společného nájmu k družstevnímu bytu. Je sice pravda, že by tím byl zmařen původní záměr společného členství a společného nájmu k družstevnímu bytu, avšak myslím si, že v dnešní době, kdy se rozmáhá fenomén odděleně žijících manželů, bude z tohoto důvodu ještě mnoho soudních sporů.

Přeměnám věnuje (v zájmu ochrany členů bytových družstev) zákon o přeměnách samostatná a speciální ustanovení. Ochrana spočívá hlavně v tom, že fúze a rozdělení může probíhat pouze v rámci bytových družstev, neboť by mohlo dojít v důsledku těchto přeměn k ekonomickým, sociálním a jiným negativním vlivům působícím na členy bytového družstva. V případě změny právní formy toto omezení (vzhledem k povaze samotné přeměny) není, avšak podléhá schválení všech členů bytového družstva (čili celé členské schůze). Toto schválení nemůže být nahrazeno souhlasem schůze delegátů, ačkoli má tato náhradní forma schůze členů družstva pravomoc rozhodovat i o zrušení družstva.

Zákonem o obchodních korporacích, jehož účinnost je naplánována na 1. ledna 2014, přinese sjednocení a zkonkretizování úpravy o bytových družstvech. Zákon o obchodních společnostech a družstvech přebírá většinu úpravy z té současné a bere si inspiraci v soudní praxi (judikatuře). Právní úprava nájmu družstevního bytu i nebytového prostoru ovšem zůstane obsažena v občanském zákoníku, stejně tak jako společný nájem vznikající mezi manžely. Teprve praxe ukáže, zda bude tato nová právní úprava vhodná a zda bude pro bytová družstva přínosem. Myslím si, že ano, jelikož upravuje doposud zákonem nezakotvené situace, což ulehčí práci soudů při rozhodování sporů v těchto záležitostech.

Myslím si, že v dnešní době upadá bytové družstevnictví a převládá vlastnictví bytů. Dle mého názoru za tím stojí nedostatek informovanosti lidí o tomto způsobu bydlení a také z toho, že v dnešní době už nejsou bytová družstva zakládána z důvodů, pro která byla zakládána na jejich samém počátku, tedy za účelem řešení svízelné situace při nedostatku bytů. Avšak myslím si, že toto není konec družstevního bydlení a že ještě o této formě bydlení uslyšíme.

## 8. Resumé

Má diplomová práce se zabývá analýzou právní úpravy a specifickou úpravou bytových družstev v České republice. Má práce začíná úvodem, ve kterém si stanovuji cíl své práce a stručně popisuji, čím se budou jednotlivé kapitoly zabývat. Má práce je rozdělena do pěti základních kapitol, které jsou dále členěny na specifitější podkapitoly.

Na úvod první kapitoly jsem rozebrala několik základních pojmů, které se dotýkají této problematiky. Dále jsem nastínila historický vývoj, jakým bytová družstva prošla od svého vzniku, který je datován na konec 19. století. Právní úprava bytových družstev je zachycena meritorně v obchodním zákoníku, která dále je doplňována stanovami a interními předpisy a jinými právními předpisy. Tato kapitola je uzavřena obecnými informacemi o bytových družstvech.

Druhá kapitola je celá zaměřena na členství v těchto právnických osobách a specifika, která s sebou nese členství v bytových družstvech.

To, jakým způsobem hospodaří bytová družstva, bude rozebráno v rámci třetí kapitole, kde jsem se zaměřila na základní kapitál, účetní závěrku, vklady a výroční zprávu.

Čtvrtá, tedy předposlední, kapitola je věnována přeměnám bytových družstev, které jsou upraveny zákonem č. Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, který obsahuje i speciální ustanovení patřící bytovým družstvům.

Ve své poslední části se zaměřím na právní úpravu a změny de lege ferenda, tedy dle zákona o obchodních společnostech a družstvech, jež nabyde účinnosti k 1.1.2014.

V samotném závěru své práce shrnu poznatky, které jsem se při studiu a rozboru této problematiky dozvěděla.

## **Resumé**

My thesis deals with the analysis of legislation and specific regulation of housing cooperatives in the Czech Republic. My work begins with an introduction, in which I set out the objective of my work and briefly describe what each chapter deals with. My thesis is divided into five main chapters, which are further divided into more specific subchapters.

At the beginning of the first chapter I analyzed several basic concepts that affect this issue. Next, I outlined the historical development through which housing associations have passed since their inception, which is dated to the late 19th century. Legal regulation of housing associations is captured on the merits of the Commercial Code, which is further complemented by the statutes, internal regulations and other laws. This chapter is concluded with some general information about housing cooperatives.

The second chapter focuses on the entire membership of such legal entities and the specificity which implies the membership of housing cooperatives.

The means of housing associations management is discussed in the third chapter, where I focus on the capital, accounts, deposits and annual report.

Fourth, the penultimate chapter is devoted to transformations of housing cooperatives, which are regulated by Act No. 125/2008 Coll. Transformation of commercial companies and cooperatives, which also contains special provisions belonging to housing associations.

In its final part, the thesis deals with legislation and changes de lege ferenda, as stipulated in the law on commercial companies and cooperatives which will become effective on January 1, 2014.

At the very end of my thesis, I summarize the knowledge I have acquired while studying and analyzing the issues.

## 9. Prameny

### Literatura:

- NOVOTNÝ, Marek. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 4. vyd. Praha: Beck, 2011, 550 p. ISBN 978-807-4003-639.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-807-4001-277.
- TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2006, 276 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 80-247-0480-3.
- ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Družstva: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2004, xxii, 494 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 80-717-9812-6.
- ELIÁŠ, Karel a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxxvi, 617 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 80-717-9391-4.
- HELEŠIC, František a Jana SUCHÁNKOVÁ. *Malá bytová družstva: (komentář zákonné úpravy)*. 1. vyd. Editor Ladislava Janková. Praha: Prospektrum, 2002, 187 s. Komentované zákony (Frances). ISBN 80-717-5115-4.
- SUCHÁNEK, Jaroslav. *Družstvo jako správce privatizovaného domu*. 1. vyd. Praha: Prospektrum, 1996, 132 s. ISBN 80-717-5036-0.
- KOLEKTIV, Ivana Štenglová ... a. *Obchodní zákoník: komentář*. 13. vyd. V Praze: Beck, 2010. ISBN 978-807-4003-547.
- DĚDIČ, Jan. *Obchodní zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: Polygon, 2002, 847 s. ISBN 80-727-3071-1.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xxiv, 390 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9551-8.

- PELIKÁN, Robert. *Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2010, 287 s. Komentátor. ISBN 978-808-7212-318.
- KUHN, Petr. *Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010, 1185 p. ISBN 978-807-4000-560.

### Periodikum

- *Poradce*. Poradce, s.r.o. ISSN 1211-2437.

### Odborné články

- DOBEŠOVÁ, Katarína. *Co se rozumí bytovými potřebami*. ASPI – úroky z úvěrů. 2004. ASPI
- DVOŘÁK, Tomáš. K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu. *Ad notam: notářský časopis*, 2007, **13**(2), s. 33-43. ISSN 1211-0558.
- DVOŘÁK, Tomáš. Některé otázky hospodaření bytových družstev. *Právní fórum*, 2007, **4**(6), s. 218-231. ISSN 1214-7966.
- DVOŘÁK, Tomáš. Stanovy družstva. *AD NOTAM*, 2002, 12, s. 97-98. ISSN 1211-0558
- DVOŘÁK, Tomáš. Rozdělení družstva. ASPI – Přeměny obchodních společností a družstev. 2008. Strana 299
- DVOŘÁK, Tomáš. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (I. část). *Bulletin Advokacie*, 2002, č. 1, strana 29.
- DVOŘÁK, Tomáš. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (dokončení). *Bulletin Advokacie*. 2002, č. 2. Strana 51
- DVOŘÁK, Tomáš. K aktuálním otázkám judikatury, otištěné v publikaci *Soudní rozhledy*, 2003, č. 12, s. 405 an.
- DVOŘÁK, Tomáš. Změna právní formy družstva. ASPI. 2008, strana 372.



- CHALUPA, Luboš. *K otázce vypořádání členství v bytovém družstvu*. Právní rádce, 2002, 9, s. 18
- KOČOVÁ, Miroslava. *Účetní a daňová specifika bytových družstev*. Otázky a odpovědi v praxi (Wolters Kluwer ČR, a.s.), 2005, č. 10, strana 2
- SPÁČIL, Jan. *Členský podíl v bytovém družstvu jako součást společného jmění manželů*. Právní fórum, 2010, 7, strana 309
- ŠTRAUS, Jaroslav. *Bytová družstva a zákon obchodních korporacíh*. Právní rozhledy, 2012, 12, s. 448 -450. ISSN 1210-6410

#### **Akademické práce:**

- VOHNOUT, Jan. *Bytové družstvo*. Plzeň, 2011. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni. Vedoucí práce JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.
- PLEVLOVÁ, Eva. *Převody vlastnických práv k družstevním*. Brno, 2011. Diplomová práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity.

#### **Judikatura:**

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 7. 2003 sp. zn. 26 Cdo 2317/2002
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 3322/2009
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 10. 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2992
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 2724/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 3. 2005 sp. zn. 26 Cdo 2519/2004
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 5. 2012, sp. zn 29 Cdo 3038/2011

- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 14. 11. 2002, sp. zn. 31 Cdo 2428/2000
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2010, sp. zn. 29 Cdo 2004/2009
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 10. 2011, sp. zn. 31Cdo 271/2010
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 17. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3038/2011
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 9. 2009, sp. Zn. 29 Cdo 678/2009
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 17. 2. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4081/2009
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 8. 2010 sp. zn. 29 Cdo 2150/2008
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 1. 2008, sp. Zn. 29 Odo 834/2006
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 24. 2. 2010, sp. Zn. 29 Cdo 5070/2007
- Rozhodnutí Nejvyšší soud ČR, ze dne 17. 2. 2011, sp. zn. 29 Cdo 4937/2009
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 1. 2009, sp. zn. 31 Cdo 855/2008
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2012, sp. zn. 33 Cdo 3689/2010
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.2012, sp. zn. 22 Cdo 2254/2010,
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 8.9.2010, sp. zn. 31 Cdo 2036/2008
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 24.2.2010, sp. Zn. 29 Cdo 5070/2007

- Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ze dne 25. 6. 1998, sp. zn. 13 Co 352/98

### **Internetové zdroje**

- <http://www.finance.cz/>

### **Zákony:**

- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstvech
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- Zákon č. 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení a o změně některých zákonů
- Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů
- Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření.
- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- Zákon č. 307/2006 Sb., o družstevní evropské společnosti
- Zákon č. 344/1992, Sb., o katastru nemovitostí České republiky

### **Jiné zdroje:**

- POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. *Důvodová zpráva k zákonu č. 90/2012, o obchodních korporacích.* 2011.