

# Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů



3. přepracované  
vydání

---

*Milan Taraba*

---

- §** vzorové stanovy  
a dokumenty
- §** převod bytu  
do vlastnictví
- §** vzory smluv a podání
- §** odpovědi na problémy

právo **§** pro každého

**PO  
SCHVÁLENÉ  
NOVELE**

# Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**.

*Používání elektronické verze knihy je umožněno jen osobě, která ji legálně nabyla a jen pro její osobní a vnitřní potřeby v rozsahu stanoveném autorským zákonem. Elektronická kniha je datový soubor, který lze užívat pouze v takové formě, v jaké jej lze stáhnout s portálu. Jakékoliv neoprávněné užití elektronické knihy nebo její části, spočívající např. v kopírování, úpravách, prodeji, pronajímání, půjčování, sdělování veřejnosti nebo jakémkoliv druhu obchodování nebo neobchodního šíření je zakázáno! Zejména je zakázána jakákoliv konverze datového souboru nebo extrakce části nebo celého textu, umístování textu na servery, ze kterých je možno tento soubor dále stahovat, přitom není rozhodující, kdo takovéto sdílení umožnil. Je zakázáno sdělování údajů o uživatelském účtu jiným osobám, zasahování do technických prostředků, které chrání elektronickou knihu, případně omezují rozsah jejího užití. Uživatel také není oprávněn jakkoliv testovat, zkoušet či obcházet technické zabezpečení elektronické knihy.*





Copyright © Grada Publishing, a.s.



Copyright © Grada Publishing, a.s.

# Obsah

Úvod . . . . .	7
Předmluva . . . . .	8
<b>1. Bytové družstevnictví . . . . .</b>	<b>9</b>
1.1. Současná situace v bytovém družstevnictví . . . . .	9
1.2. Trochu z historie . . . . .	10
1.3. Změny v posledních letech . . . . .	10
1.4. Musejí se zakládat „družstva nájemců“ ... . . . .	12
<b>2. Základní vnitrodružstevní předpisy . . . . .</b>	<b>14</b>
2.1. Stanovy bytového družstva (do 50 členů) . . . . .	14
2.2. Stanovy bytového družstva (nad 50 členů) . . . . .	31
2.3. Domovní řád . . . . .	81
2.4. Jednací řád . . . . .	85
2.5. Volební řád . . . . .	97
<b>3. Základní předpisy společenství vlastníků jednotek . . . . .</b>	<b>102</b>
<b>4. Odpovědi na nejčastější otázky členů bytových družstev a vlastníků bytových jednotek . . . . .</b>	<b>117</b>
4.1. Správa domu, finance a družstevní demokracie . . . . .	117
4.2. Péče o dům a náklady na jeho údržbu . . . . .	135
4.3. Služby spojené s bydlením v družstevním bytě a domě . . . . .	137
4.4. Nájemní a podnájemní vztahy v družstevním bytě . . . . .	145
4.5. Převod bytové jednotky a jiných hodnot do vlastnictví člena družstva . . . . .	153
4.6. Administrativa a orgány v družstvu . . . . .	161
<b>5. Výběr základních právních norem a předpisů . . . . .</b>	<b>173</b>
5.1. <b>Zákon č. 72/1994 Sb.</b> , zákon o vlastnictví bytů . . . . .	173
5.2. <b>Vyhláška č. 85/1997 Sb.</b> , o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů . . . . .	199
5.3. <b>Vyhláška č. 372/2001 Sb.</b> , kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele . . . . .	205
5.4. <b>Zákon č. 513/1991 Sb.</b> , obchodní zákoník (vybraná ustanovení) . . . . .	215

5.5. Vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění vyhlášky č. 146/2004 Sb. (část) . . . . .	234
5.6. Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů . . . . .	239
5.7. Nařízení vlády č. 465/2005 Sb., k zákonu o podpoře výstavby družstevních bytů . . . . .	252
5.8. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku . . . . .	254
<b>6. Drobné opravy a bytová družstva . . . . .</b>	<b>255</b>
<b>7. Vzory smluv a písemných podání . . . . .</b>	<b>257</b>
Vzor č. 1 Smlouva o podnájmu bytu . . . . .	257
Vzor č. 2 Dohoda o výměně bytu . . . . .	260
Vzor č. 3 Dohoda rozvedených manželů o dalším užívání bytu po rozvodu . . . . .	263
Vzor č. 4 Návrh na vyklizení bytu . . . . .	264
Vzor č. 5 Dohoda o zániku nájmu . . . . .	266
Vzor č. 6 Oznámení nájemce o změně počtu osob v domácnosti . . . . .	268
Vzor č. 7 Upomínka . . . . .	269
<b>8. Přehled dalších právních předpisů . . . . .</b>	<b>270</b>
8.1. Nájemní vztahy, vlastnictví bytů . . . . .	270
8.2. Nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytů, oceňování . . . . .	270
8.3. Ostatní související předpisy . . . . .	272
<b>Použitá literatura . . . . .</b>	<b>276</b>

## Úvod

3. přepracované vydání přináší řadu nových a zajímavých odpovědí na otázky, které se v poradnách Sdružení nájemníků České republiky často vyskytují.

Publikace se osvědčila i jako užitečná pomůcka pro základní orientaci v právech a povinnostech členů bytových družstev, případně vlastníků bytů, a také pro funkcionáře bytových družstev a odbornou veřejnost. 2. vydání publikace bylo velmi rychle rozebráno, a proto jsme připravili aktualizované a zcela přepracované 3. vydání. V publikaci najdete aktuální právně závazný text stanov společenství vlastníků jednotek, dále pak novelizované stanovy malých i velkých bytových družstev a především značně rozsáhlejší část nejčastějších otázek a odpovědí o bydlení v družstevních domech a domech společenství vlastníků jednotek.

Autor děkuje za pomoc svým spolupracovníkům, kteří se významně podíleli na tvorbě publikace, a také nakladatelství za vydání této žádané knihy.

*autor*

## Předmluva

Historie bytového družstevnictví je více než stoletá. Bytová družstva pomohla u nás i v zahraničí překonat občasné bytové krize a výrazným způsobem ovlivnila množství a kvalitu bydlení. Po roce 1989 v České republice došlo namísto odstranění dílčích nedostatků administrativně centrálního řízení k úplnému ochromení bytového družstevnictví. Bytová družstva byla mylně považována za relikty, někdy dokonce negativní projev minulého režimu. Privatizace bytového fondu se tedy negativně promítla i do družstevního bydlení. Přitom je zcela zřejmé, že občasné problémy, se kterými se bytové družstevnictví po transformaci ekonomiky setkává, se nevyhnou ani společenství nových vlastníků.

Přes několikaletou snahu vlády a zákonodárného sboru se do dnešního dne nepodařilo plně obnovit funkci bytového neziskového družstevnictví a neziskových bytových společenství vůbec, jakožto základu a předpokladu nové koncepce bydlení, uspokojování bytových potřeb především pro nastupující generaci.



# 1. Bytové družstevnictví

## 1.1. Současná situace v bytovém družstevnictví

Úroveň bydlení je bezesporu jedním z hlavních měřítek životního standardu obyvatelstva. Po roce 1989 došlo k rozsáhlé transformaci bytového fondu, která se dotýkala zejména bytových domů ve vlastnictví státu a též bytových družstev (LBD a SBD). Až do roku 1990 byla významná část bytového fondu ve vlastnictví státu a tento státní bytový fond byl spravován buď rozpočtovými organizacemi nebo samostatnými hospodářskými organizacemi (organizace bytového hospodářství). Přibližně 21 % bytového fondu bylo ve vlastnictví bytových družstev, která zajišťovala výstavbu, ale i správu a obnovu bytového fondu. Družstevní bytová výstavba a z části i opravy družstevního bytového fondu byly podporovány státem. Je třeba připomenout, že v 70. letech se ročně stavělo až 30 tisíc bytů převážně pro nově vznikající rodiny.

V důsledku rozsáhlých majetkových změn došlo také ke značným změnám na úseku bytového fondu, a to i u bytů bývalých SBD a LBD, která se postupně soustředí zejména na správu bytového fondu, a to nejen vlastního, ale i ve vlastnictví jiných subjektů. Bytová výstavba v bytových družstvech se prakticky zastavila.

V druhé polovině 90. let došlo ve velké míře k prodeji bytového fondu měst a obcí (dříve státních) bytovým družstvům založeným stávajícími nájemci bytu. Takto vzniklo v České republice více než třicet tisíc nových bytových družstev nebo společenství vlastníků jednotek, často žel s minimálními zkušenostmi členů v představenstvech či výborech.

V ČR vznikala bytová družstva především z potřeby zajistit levné nájemní bydlení pro střední a nižší příjmové skupiny obyvatelstva již na sklonku minulého století (na základě zákona o Obecně prospěšných společenstvích bytových přijatém v roce 1973).

Družstvo vykazovalo vždy jisté specifické vlastnosti:

- **Společnost je právnickou osobou soukromoprávního charakteru.**
- **Jejími zakladateli a vlastníky jsou členové.**

Pojmové znaky družstva předurčují některé principy, které jsou mezinárodně respektované. Společnost staví domy z prostředků vytvořených členy, v některých případech za (přímé či nepřímé) podpory státu. Podpora je odůvodněna potřebou státu subvencovat výstavbu levných bytů na neziskovém principu, to znamená, že družstvo pracuje jen s náklady na provoz, nepřináší členům zisk. Proto jsou mnohdy subvence a dotace poskytovány podmíněně. Člen má k bytu pak vztah specifického nájmu, má řadu práv, zejména kontrolovat hospodaření, spolurozhodovat o činnosti, volit a být volen do orgánů družstva apod.

## 1.2. Trochu z historie

V roce 1948 (po předchozím útlu hitlerovskou okupací) byla existující bytová družstva chápána jako příliš „kapitalistická“ především pro majetkové podíly členů a nezávislost na státu a jako taková byla některými ex lege přejmenována na „Lidová bytová družstva“ a jejich pravomoci byly potlačeny. Byty přidělovala jen se souhlasem státu (národního výboru) a ekonomika byla podurčena obecně stanovenému nájemnému. V roce 1959 však komunistickému režimu začaly vznikat potíže (bylo málo bytů, málo peněz, opadlo nadšení z poválečných let a politickými procesy se odhalila zrudná tvář stalinismu). Po zkušenostech komunistů se znásilněním vesnice povinnou kolektivizací nazvanou Jednotná zemědělská družstva byl přijat zákon o družstevní bytové výstavbě a nastartovala se masivní výstavba panelových domů. Komunistům se hodilo organizovat pro neprivilégované skupiny obyvatel (privilegovaní získali byt zdarma od státu) svépomocnou výstavbu, když občan různými formami (splacením podílu a úvěrem) splatil až 50 % pořizovací ceny bytu, avšak měl značně okleštěná práva, zejména dispoziční. Družstvo nesmělo byty prodat, a to ani svým členům, pokud nevrátilo státní příspěvek. Takto se postavilo téměř 800 000 bytů, v celém tehdejší Československu 1 200 000, mnoho garáží a dalších prostor.

## 1.3. Změny v posledních letech

V letech 1988 až 1990 byly přijaty nové zákony, které přinesly určité uvolnění práv družstev a členů. Výraznou změnou bylo přijetí Obchodního zákoníku, který však zařadil družstvo do jedné řady s ostatními podnikatelskými subjekty, přiznal jim jen „jiné“, zejména sociální úlohy. Toto se neukázalo být šťastnou formou. Zásadní změnou pro družstva pak byl tzv. transformační zákon, který dopadal na všechna existující družstva (zemědělská, výrobní, spotřební, bytová, apod.). Bytovým družstvům uložil předat těm členům, kteří o to požádají, v konkrétně stanovené lhůtě 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. Celá konstrukce převodu nebyla promyšleným vládním návrhem, ale rodila se přímo v jednání tehdejšího federálního shromáždění, a to velice nedokonale, neboť neřešila ani vztah družstva k bance, ani ke státu. Proto zákon prošel řadou novel a přesto je dodnes velice spornou normou. 14 let práce družstev přivedlo družstva pod vlivem tohoto zákona do současného stavu, který lze charakterizovat asi takto: Bytová družstva se velice od sebe odlišují, především podle prostředí, ve kterém působí – jde nesporně o vliv lokálního trhu, ceny bytů včetně hodnoty bytů převáděných do vlastnictví. Zásadně se odlišují družstva v Praze a velkých městech, existují družstva, která již převedla více než 50 % bytů do vlastnictví, naopak v mnohých družstvech v menších městech nedosahuje počet převedených bytů 5 %.

Existují střední a velká družstva s profesionálním pracovním týmem, ale též družstva řízená dobrovolníky, popř. jiným smluvním subjektem. Jsou družstva „zdravá“, ekonomicky silná (jde vesměs o velká) s potřebnými rezervami, také však družstva, která nevytvářejí dostatečné rezervy na opravy a preferují krátkodobou „levnost“ před ekonomickou perspektivou. Jsou však též nová malá družstva vzniklá privatizací bývalých státních bytů, a ta mnohdy pracují zcela amatérsky, takřkajíc z ruky do úst... A zcela se zastavila nová výstavba bytů. I když v družstvech zůstalo 50 000 nebydlících členů. Obchodní zákoník zavedl volné převody nájemních bytů mezi členy, čímž jim dal de facto práva vlastnická. Téměř 60 % bytů bylo takto od roku 1990 „prodáno“ za tržní cenu. Ta je v Praze u bytu 60 m<sup>2</sup> o třech místnostech cca 1 000 000 Kč, naopak stejný byt je k dostání mimo Prahu též za 150 až 200 000 Kč. Převládá malá informovanost členů, zejména „nových“ (těch, kteří získali byt převodem), o jejich právech, ekonomických regulích a potřebách, což vede mnohdy k podfinancování, naopak občané, 40 let se bojící otevřít ústa, aby je nikdo neokřikl, lačně užívají své svobody mnohdy k nesmyslným výpadům proti komukoliv. Nefunguje osvěta, též mnohá družstva a jejich pracovníci mají svérázné názory na vnitřní komunikaci, v zaměstnancích obecně přetrvávají postsocialistické představy o pracovních povinnostech. Zmíněné případy jsou sice okrajovými jevy minoritní části družstev, avšak bývají často medializovány, a tudíž zobecňovány, jak tomu bylo například, když jedno jediné družstvo o 400 bytech bylo uvedeno do konkurzu. Následovala kampaň s cílem přimět členy k názoru, že „začal konec družstevnictví“. Proces převodu bytu je často nazýván „privatizací“, což je nesmysl, privatizovat lze jen to, co ještě není privátní, tedy jen majetek státu. Privatizovat privátní je vlastnický převod, jakási „personifikace“ majetku. Tyto převody jsou záležitostí smlouvy a podmínkou její platnosti je mj. její svoboda. Pokud by na straně družstva předcházel souhlas nejvyššího orgánu (členské schůze), byl by úkon perfektní. Jsem přesvědčen, že členové sami by rozhodli o volných převodech bytů a praxe to zcela potvrzuje, neboť většina družstev taková usnesení přijala. K převodům vlastnictví, které mohly být, pokud by byly lépe pojaty, důkazem otevřené vůle na demokratických principech, přidejme ještě povinný vznik právnické osoby uvnitř družstva, což přinesla novela. Tento institut, který má nahradit v našem právním řádu absenci kondominia, je však jen nedostatečnou náhradou. Poukazují na skutečnost, že vlastnických bytů bylo postaveno v letech 1990 až 2000 téměř 250 000, zatímco družstevních bytů bylo do vlastnictví převedeno cca 110 000. Proto některé politické strany podaly proti této novele ústavní stížnost, což odůvodňují zejména tím, že vznikem těchto právnických osob, zákonem povolaných k výkonu práv a povinností ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, se narušuje princip právní jistoty zakotvený v čl. 1 Ústavy ČR. Nabízí se však srovnání, proč ústavní stížnost nebyla dána ze srovnatelných důvodů k povinným převodům bytů do vlastnictví člena, když obchodní zákoník jasně svěčuje ex lege rozhodování o závažných, zejména majetkových záležitostech členské schůzi družstva. SČMBD k iniciaci takové stížnosti nepřistoupil nejen proto, že k ní nebyl aktivně legitimován, ale nechťel též takto jednat bez potvrzení, že je to vůle členů. Možná bylo chybou, že k této věci neproběhlo jakési „vnitřní referendum“, neboť – a to zdůrazňuji – šlo jen

o to, aby o převodech rozhodla členská schůze družstva, tedy členové sami. Budou-li tedy zmíněné právnické osoby uvnitř družstev vznikat (zákon stanoví jejich vznik na odkládací podmínku, až majetkový podíl družstva klesne pod 25 % v jednotlivých budovách), bude třeba zásadně změnit organizačně právní strukturu družstva, které se stále více bude měnit z družstva vlastníka na družstvo pro správu cizího majetku.

Ve světě je zcela obvyklé, že občané využívají družstev všude tam, kde nechtějí být předmětem ziskové činnosti podnikatelského subjektu pracujícího logicky pro zisk. Taková družstva pracují v jisté analogii v Norsku (ovšem bez povinných převodů, družstevník se tam s ohledem na svá práva cítí vlastníkem, vždyť může „byt držet, užívat a brát z něj užítky a volně s ním nakládat“, což jsou atributy vlastnictví).

Bytové družstevnictví čeká ještě na řadu nezbytných právních norem, zejména je třeba přijmout zákon o neziskových bytových společenstvech, nový zákon o vlastnictví bytů, samostatný zákon o bytovém družstvu a také právní předpisy pro zajišťování a oceňování služeb spojených s bydlením.

## 1.4. Musejí se zakládat „družstva nájemců“ ...

Prodej bytů z majetků obcí bytovým družstvům nelze podceňovat ani tím, že zastupitelé o něm často rozhodují bez znalosti věci. Vyskytují se případy, kdy v „Zásadách prodeje bytových domů ve vlastnictví města“ na základě rozhodnutí zastupitelstva vznikly následující absurdity:

- zastupitelstvo se dohodlo, že dům bude prodán družstvu nájemců, kteří se ve lhůtě do 30 dnů vyjádří, že mají o koupi domu zájem,
- jako právnická osoba vznikne družstvo nájemců s neomezeným počtem členů,
- v družstvu nájemců musí být nejméně 50 % nájemců domu.

Člověka jen trochu zasvěceného do družstevnictví musí napadnout spousta otázek, které by docela rád zastupitelům, kteří pro takové zásady zvedli ruku, položil: Proč 50 % nájemníků domu? Proč je subjekt otevřený pro každého, když počet bytů v domě je omezen? Proč je doporučováno nájemníkům něco tak nesmyslného, jako je „družstvo nájemníků“? Kdo má na tomto způsobu privatizace nájemních domů zájem? Jaké je složení nájemníků v každém obecním domě? Chtějí si zakládat podnikatelský subjekt? Budou umět podnikat? Mají na to? Co vědí zastupitelé, kteří pro tyto zásady hlasovali, o družstevnictví?

Bude-li podle zásad schválených zastupitelstvem členy družstva pouze 50 % lidí v jednom domě, je nutné vědět, jaký bude jejich společný zájem. Podle mého názoru to nemůže být nic jiného než správa a pronájem druhé části domu těm, kteří členy družstva nebudou. Jaké vztahy vzniknou v takovém domě, když jedna polovina obyvatel domu bude podnikat se svým majetkem na úkor druhé poloviny? Protože družstvo je podnikatelský subjekt, musí tvořit zisk. Ten může tvořit pouze z nájmu části svého majetku, neboť jiný majetek a ani předmět podnikání nemá. Kořeny družstevnictví ukazují, že

družstvo je sice otevřený právní subjekt, ale mohou v něm být členy pouze ti, kdo mají nějaký společný zájem – v tomto případě bydlet v jednom společném domě, být jeho vlastníky a nakládat s ním. Je-li to subjekt otevřený, může do něho vstoupit kdokoliv, koho členové přijmou, tedy jakákoliv fyzická či právnická osoba. A ta musí mít zájem na tvorbě zisku či na užitku z majetku. Samozřejmě, že pouze na úkor těch, kteří v domě sice bydlí, ale nejsou členy.

## 2. Základní vnitrodružstevní předpisy

Zdaleka ne všechny vztahy v družstvu jsou upraveny kogentními ustanoveními obchodního zákoníku a celá řada těchto vztahů je ponechána vlastní úpravě družstev ve vnitrodružstevních normách, především stanovách. V tomto směru obsahuje obchodník zákoník jednak zmocňovací ustanovení (dikce zákona „...stanovy mohou určit“), jednak dispozitivní ustanovení? (dikce zákona „...pokud stanovy neurčují jinak“), která umožňují některé vztahy upravit odchylně.

Kromě toho je v družstvech obvyklé a již tradiční, že jsou vydávány další vnitrodružstevní předpisy pro úpravu některých skupin vztahů, které mají trvalejší ráz a jsou zobecnitelné. Mezi ně patří zejména jednací řád družstva, který je procesní normou upravující pravidla pro jednání a rozhodování orgánů družstva, domovní řád upravující podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu.

Družstva vydávají ještě celou řadu dalších předpisů nebo směrnic, jako je volební řád, organizační řád, protipožární řád, směrnice pro hospodaření v družstvu, směrnice pro přidělování bytů, pravidla pro vytápění a dodávky TUV, směrnice k provádění údržby bytového fondu, zásady pro poskytování odměn funkcionářům, statuty a náplně činnosti komisí a volených orgánů představenstva, spisový řád apod.

O některých z nich bude pojednáno v dalším textu.

Pro všechny vnitrodružstevní předpisy platí, že nesmí být v rozporu s obecně závaznými předpisy a v hierarchii těchto předpisů nesmí být ani v rozporu se stanovami družstva jako nejdůležitějším vnitrodružstevním předpisem.

Výlučné postavení stanov jako vrcholu vnitrodružstevních předpisů je zajištěno ustanovením obchodního zákona, který kogentně určuje hlavní obsah stanov zejména v § 226 a dále skuteností, že podléhají registraci obchodního rejstříku.

V dalším textu uvádíme vzor stanov bytového družstva do 50 členů a vzor stanov bytového družstva běžného typu s komentářem.

Pro družstva nazývaná podle dřívějších předpisů LBD byla zpracována verze přihlízející k jejich specifikům, která je k dispozici na SČMBD.

### 2.1. Stanovy bytového družstva (do 50 členů)

Podle ustanovení § 245 obchodního zákoníku je za malé bytové družstvo považováno družstvo s méně než 50 členy. V těchto družstvech mohou stanovy určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. Statutárním orgánem je předseda, popřípadě další členové pověřeni členskou schůzí. Podobná praxe se však používá skutečně pouze u malých domů, v případě větších domů je častější, že statutárním orgánem je představenstvo (o 3 či 5 členech), nevylučuje se ani volba kontrolní komise. Pro tyto případy lze při zpracování stanov použít příslušná ustanovení ze stanov s větším počtem členů.

Ze zmínku stojí i družstva založená pouze právníckými osobami, nejčastěji za účelem státem dotované výstavby nájemních bytů. Tato družstva často nemají žádné individuální členy a po splnění podmínky trvání nájemního vztahu k bytům alespoň v délce 20 let se již při ustavování družstva počítá s budoucím převodem jednotlivých bytů do vlastnictví nájemců bytů. Stanovy těchto družstev určí způsob rozhodování a statutární orgány družstva odlišně od následujících vzorů stanov.

Podobně také bývalá lidová bytová družstva mohou mít stanovy upraveny poněkud odlišně. Pro uplatnění zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů) a dalších doplňujících předpisů bude třeba také pro tento typ družstev přijmout a přizpůsobit stanovy tomuto zákonu.

Vzor stanov obsahuje základní úpravu právních poměrů bytového družstva v návaznosti na příslušná ustanovení obchodního zákoníku.

Při zpracování se vycházelo z předpokladu, že vzor je určen družstvům již existujícím, která vznikla např. vyčleněním podle zákona č. 176/1990 Sb., o bytovém, výrobním, spotřebním a jiném družstevnictví (zrušen k 1. 1. 1992 zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem) nebo podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, event. jiným způsobem, a dále družstvům, která jsou v současnosti zakládána v rámci procesu privatizace obecního bytového fondu. V těchto případech se předpokládá, že družstvo kromě zabezpečování provozu a správy bytového fondu nebude vyvíjet jinou činnost, tedy ani výstavbovou, a proto ani nebude mít tzv. nebydlící členy. Z tohoto důvodu vzor neobsahuje ustanovení o dalším členském vkladu, který by představoval část zálohy na členský podíl. Pokud by družstvo výstavbu realizovalo, bylo by třeba o tento předmět činnosti stanovy rozšířit podle vzoru pro větší družstva. Upozorňujeme však na skutečnost, že na řadu činností musí právnícká osoba, tedy i družstvo, získat živnostenské oprávnění podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, jinak nebude družstvo do obchodního rejstříku zapsáno.

Předmět činnosti bude oproti vzoru třeba zúžit v případech, že v bytových objektech družstva se nenachází nebytový prostor ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Při zpracování stanov konkrétního družstva doporučujeme zvážit, zda v zájmu co nejširší informovanosti členů družstva nebude vhodné do stanov pojmout i některá další ustanovení obchodního zákoníku, jako např. podmínky vzniku družstva, náležitosti zápisu z členské schůze, podmínky odstoupení z funkce v družstvu, zrušení družstva usnesením členské schůze o sloučení, splynutí či rozdělení družstva, průběh likvidace družstva včetně způsobu rozdělení likvidačního zůstatku.

Část IV. Hospodaření družstva je zpracována pro podmínky malého bytového družstva o jednom bytovém domě, které není rozděleno na hospodářská střediska – střediska bytového hospodářství a středisko správy družstva. Družstvo s více bytovými domy musí sledovat náklady a výnosy podle těchto domů a tedy vytvářet střediska. Takové družstvo použije ustanovení o hospodaření ze vzoru stanov pro větší družstva. Čl. 35 a 36 je třeba

chápat jako alternativní – družstvo bude tvořit buď rezervu nebo dlouhodobou zálohu (viz komentář ke vzoru stanov většího družstva).

Vzhledem k dispozitivnímu pojetí celé řady norem obchodního zákoníku jsou možná i jiná řešení než obsahuje předkládaný vzor, která mohou lépe postihovat potřeby a představy jednotlivých družstev o uspořádání právních poměrů v konkrétním družstvu, a to zejména v těchto situacích:

- určení uhrazovací povinnosti členů a její výše,
- možnost určení dalšího členského vkladu a dodatečného členského vkladu,
- způsob stanovení vypořádacího podílu při zániku členství,
- určení kvalifikované většiny pro přijetí usnesení členské schůze,
- vymezení funkčního období předsedy družstva.

Vzor stanov neupravuje práva a povinnosti z nájmu bytu s ohledem na komplexní úpravu v hlavě sedmé občanského zákoníku.

## VZOR

### STANOVY

bytového družstva do 50 členů

#### Část I.

#### Základní ustanovení

##### Čl. 1

Firma: Bytové družstvo .....

Sídlo .....

##### Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeného za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

##### Čl. 3

Předmětem činnosti družstva je:

- a) provoz a správa bytového domu, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených a pozemku ve vlastnictví bytového družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, příp. provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,



- b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví bytového družstva nebo členů družstva,
- c) uzavírání nájemních smluv o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru).

## Část II.

### Členství v družstvu

#### Čl. 4

##### Vznik členství

Členství v družstvu vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
- b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
- c) převodem a přechodem členství,
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

#### Čl. 5

Členem družstva může být zletilá osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné předpisy práva Evropských společenství jinak. Z důvodu dědění a výměny bytu se může stát členem družstva i osoba nezletilá a osoba, která nemá na území ČR trvalý pobyt.

#### Čl. 6

- 1) Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši ..... Kč.
- 2) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

#### Čl. 7

##### Přechod a převod členství

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru pouze s jedním dědicem (manželi) určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu.
- 2) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu nebo jejich část na fyzickou osobu, jsou-li splněny podmínky vzniku členství stanovené v čl. 5. Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Ve vztahu k družstvu přecházejí členská práva

a povinnosti z dosavadního člena jako převodce na nového člena jako nabyvatele předložením dohody o převodu členských práv a povinností družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této dohodě nebo dnem, kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena jako převodce o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele s nabytím členství. Dohodou o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu nepřechází právo nájmu k družstevnímu bytu.

- 3) Členství v družstvu přechází i na základě dohody o výměně družstevního bytu.
- 4) Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

### **Čl. 8**

#### **Společné členství manželů**

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu manželé i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 7.
- 3) Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
- 4) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

### **Čl. 9**

#### **Členská práva a povinnosti**

- 1) Člen družstva má právo zejména:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
  - b) být volen za předsedu družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a splňuje další podmínky zákona, popř. stanov družstva,
  - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k předsedovi družstva a být o jejich vyřízení informován,
  - e) na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad na vyzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené; při splnění těchto podmínek má člen právo na uzavření této smlouvy do třiceti dnů od vzniku práva na uzavření této smlouvy,

- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) příslušným orgánem družstva, dále na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájmu bytu, pak nabyvateli členských práv z uzavřené dohody o převodu práv a povinností vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), splní-li další podmínky určené stanovami; dále na základě dohody o výměně bytu, popř. jiných skutečností vyplývajících ze zákona nebo stanov,
  - g) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání rozdílů z tohoto vyúčtování podle zásad schválených členskou schůzí,
  - h) na majetkové vypořádání podle čl. 19.
- 2) Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
  - b) uhradit další členský vklad podle čl. 10 odst. 3, popř. čl. 10 odst. 4 ve stanovené výši a lhůtě,
  - c) platit nájemné za užívání bytu včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 22 a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a nedoplatky z jejich vyúčtování,
  - d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí,
  - e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
  - f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
  - g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění poskytovaná s užíváním bytu a pro doručování písemností,
  - h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovali technický stav bytu (nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděli opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu, popř. ostatních bytů či domu jako celku,
  - i) podílet se na úhradě ztráty maximálně do výše trojnásobku členského vkladu,
  - j) hradit veškeré opravy v bytě podle čl. 21 odst. 2,
  - k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.

## Čl. 10

### Členské vklady a členský podíl

- 1) Členské vklady v družstvu tvoří základní členský vklad podle odst. 2, další členský vklad podle odst. 3 a případně další členský vklad podle odst. 4. Členským podílem se rozumí souhrn všech členských vkladů člena v družstvu vyjádřený v účetní hodnotě.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je ..... Kč. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu formou výstavby nebo koupě a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu.
- 4) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady dalšího členského vkladu podle odst. 3 připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení bytu nebo nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.
- 5) Další členský vklad podle odst. 3 a 4 může mít formu nepeněžitýho vkladu. Nepeněžitý vklad se ocení pořizovacími náklady ve výši doložené vkladatelem nebo cenou stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným na náklad vkladatele.

## Čl. 11

### Členská evidence

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisují kromě jména, bydliště a data narození, výše členských vkladů, popř. další rozhodné skutečnosti. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem.

## Čl. 12

### Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením,
- c) úmrtím člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,