Družstevní minimum
Bytové družstvo

17. a 27. 4. 2023

Právní úprava základní předpisy

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

- Obecné principy
- Nájem
- Vlastnictví
- Obecná úprava právnických osob

Zákon o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb. (ZOK)

- Podrobná úprava orgánů družstev
- Členství v družstvu – vznik, zánik, práva a povinnosti člena družstva
- Náležitosti stanov

Občanský zákoník

Obecná úprava osob fyzických i právnických

Obecná úprava orgánů právnických osob, jednání za právnickou osobu

Rodinné právo, příbuzenství, manželské majetkové právo, dědění

Zastoupení

Věci, věcná práva včetně vlastnictví a bytového spoluvlastnictví

Smluvní právo včetně nájmu bytů

Zajištění (zástavní právo)

Závazky a promlčení

Zákon o obchodních korporacích – ZOK

obchodní korporace (§ 1 – 94 ZOK)

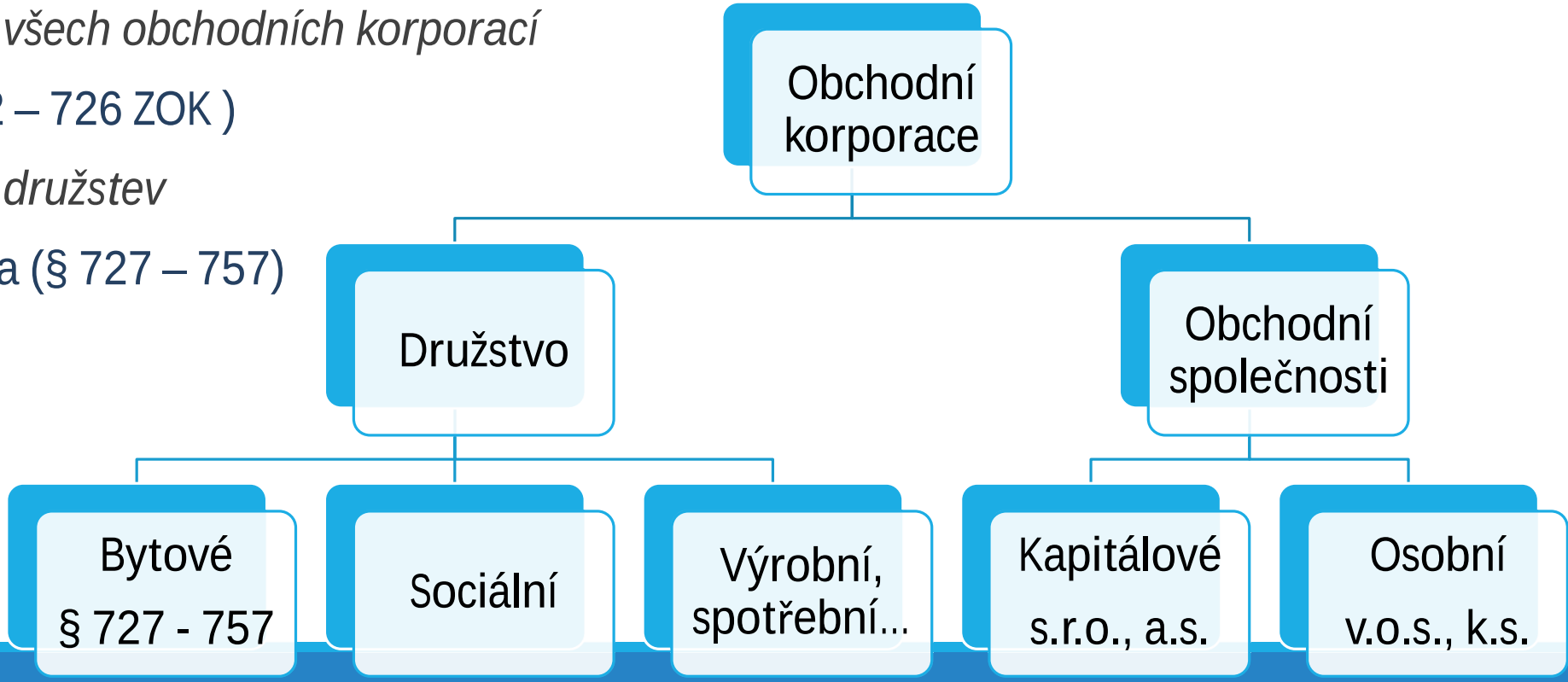
obecná úprava všech obchodních korporací

družstva (§ 552 – 726 ZOK)

obecná úprava družstev

Bytová družstva (§ 727 – 757)

zvláštní úprava



Zákon o obchodních korporacích – ZOK

Vymezení bytového družstva

Vznik a zánik družstev

Orgány družstev

Uspokojování bytových potřeb

Členství, společné členství manželů

Samosprávy družstev

Převod členských práv a povinností

Vypořádací podíl

Další právní předpisy

Platby za služby spojené s užíváním bytů:

- Zákon o službách - 67/2013 Sb.

Rejstřík:

- Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob č. 304/2013 Sb.
- Zákon o evidenci skutečných majitelů č. 37/2021 Sb.

Převody bytů do vlastnictví členů:

- Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.
- Zákon o převodech vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev č. 311/2013 Sb.

Další právní předpisy

Katastrální předpisy:

- Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.
- katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.
- vyhláška ČÚZK o poskytování údajů z katastru č. 358/2013 Sb.
- vyhláška ČÚZK o stanovení formulářů pro podání návrhu č. 359/2013 Sb.
- návod pro správu katastru nemovitostí

Prováděcí předpisy k o.z.:

- Nařízení vlády, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky č. 351/2013 Sb.
- Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím č. 366/2013 Sb.
- Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu č. 308/2015 Sb.

Základní pojmy – bytové družstvo

Právnická osoba

Společenství s neuzavřeným počtem členů

Zásada podpory, družstevní demokracie

Založená za účelem zajišťování bytových potřeba svých členů

Nejméně 3 členové

Bytové družstvo - stanovy – povinné náležitosti

Povinné náležitosti stanov družstva (§ 553 ZOK + obecná o.z.):

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

Bytové družstvo - stanovy – povinné náležitosti

Povinný obsah stanov bytových družstev (§ 731 ZOK):

- podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu
- podrobnější úprava práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu

Bytové družstvo - stanovy – nepovinné náležitosti

Zastavení družstevního podílu

Spoluvlastnictví bytového podílu

Členství právnických osob

Možnost dalších členských vkladů

Určení výpovědní doby při vystoupení člena z družstva

Určení orgánu, který uděluje výstrahu před vyloučením z družstva

Způsob určení a splatnost vypořádacího podílu

Bytová družstva podle doby vzniku

„stará“ BD – vzniklá před 1. 1. 1992

- někdejší lidová bytová družstva (LBD)
- někdejší stavební bytová družstva (SBD)

  (a jejich právní nástupci)

„nová“ BD - vzniklá po účinnosti obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb.

- privatizační družstva
- investorská bytová družstva (nová výstavba)

vliv na pravidla při převodech bytů do vlastnictví členů

Bytová družstva podle počtu členů

„Velká“ bytová družstva – 200 a více členů

„Střední“ bytová družstva – 50 až 200 členů

„Malá“ bytová družstva – méně než 50 členů

Vliv na organizační uspořádání

Předmět činnosti bytového družstva

- Správa vlastního majetku
- Správa domů a bytů
  - Správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob
- Podnikání v dalším oboru
  - Provozování jiné podnikatelské činnosti, podmínky:
    - Nesmí ohrozit uspokojování bytových potřeb členů BD
    - Doplňkový nebo vedlejší charakter

Základní pojmy – družstevní podíl

§ 595 ZOK : „Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen družstva může mít pouze 1 družstevní podíl.“

souhrn majetkových i nemajetkových práv a povinností

Družstevní podíl je ve vlastnictví člena družstva = věc v právním smyslu

Nelze omezit převoditelnost družstevního podílu

Přechod družstevního podílu – dědění

Spoluvlastnictví družstevního podílu

Zastavení družstevního podílu

Základní pojmy – družstevní byt

§ 729 ZOK : *„Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který:*

- *je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva,*

- *a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.“*

Ne každý byt, který je ve vlastnictví družstva, je družstevním bytem ve smyslu zákona o obchodních korporacích

Členství v bytovém družstvu - vznik

Dnem vzniku družstva

- Při založení družstva

Rozhodnutím o přijetí do družstva

- Vstoupení do existujícího družstva
- Stanovy určí, který orgán o žádosti rozhodne

Převodem družstevního podílu

- Koupě, darování
- Nový člen musí splňovat podmínky členství v družstvu

Přechodem družstevního podílu

- Dědění

Členství v bytovém družstvu - podmínky

Převzetí a splnění vkladové povinnosti

- převzetí závazku k základnímu členskému vkladu písemným prohlášením
- splacení ZČV / DČV

Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné, pokud to stanovy nevyloučí

- Nelze vyloučit, aby se družstevní podíl stal součástí SJM

Členství právnické osoby mohou stanovy vyloučit

Další podmínky členství podle stanov

- např. pobyt, osobní užívání bytu, i jiné podmínky
- nesplnění podmínek je důvodem pro vyloučení z družstva

Členství v bytovém družstvu - zánik

- dohodou
- vystoupením člena
- vyloučením člena
- převodem družstevního podílu
- přechodem družstevního podílu
- smrtí člena družstva
- zánikem právnické osoby, která je členem družstva
- okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena
- okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel

Členství v BD – společné členství manželů

Společné členství manželů v družstvu vzniká, pokud je družstevní podíl součástí společného jmění (§ 739 ZOK)

- Při úmrtí jednoho z manželů dědí vždy pozůstalý manžel
- Pokud je družstevní podíl ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů, vzniká druhému z manželů nájemní právo

Do 31. 12. 2013 platilo:

- vzniklo-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu

Zánik společného členství manželů

- Vyjmutí družstevního podílu ze SJM
- Zrušení SJM
- Převod/přechod podílu

Převod družstevního podílu

Družstevní podíl = soubor práv a povinností člena plynoucí z členství v družstvu

V bytovém družstvu nelze omezit

Převodem družstevního podílu dochází k převodu nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně dluhů převodce vůči BD a dluhů BD vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (dluhy na nájemném a úhradách za služby spojené s nájmem bytu)

Nabyvatel musí splňovat podmínky členství

Právní účinky převodu vůči družstvu jsou účinné ke dni doručení smlouvy o převodu družstvu § 601 ZOK

Přechod družstevního podílu

U BD nelze přechod vyloučit, je-li s členstvím spojeno právo nájmu / právo na uzavření nájemní smlouvy

přechází zároveň nájem bytu / právo na uzavření nájemní smlouvy včetně práv a povinností s tím spojených

A) Dědění

- dědic může vypovědět – 3 měsíce výpovědní doba, nestane se členem BD
- podíl v SJM přechází na pozůstalého manžela

B) ZÁNIK ČLENA – PRÁVNICKÉ OSOBY:

- přechod na právního nástupce, pokud předem PO požádala a představenstvo souhlasilo

Splynutí a rozdělení družstevního podílu

Splynutí § 606 ZOK

- Obecná zásada 1 člen = 1 družstevní podíl
- Při nabytí dalšího družstevního podílu dochází ke splynutí těchto dvou podílů

Rozdělení § 738 ZOK

- V BD nelze omezit ani vyloučit stanovami
- Možné pouze pokud člen = nájemce nejméně 2 družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů)
- Není možné rozdělit podíl, se kterým není spojen nájem družstevního bytu
- Při rozdělení se určí, se kterým družstevním podílem se váže nájem kterého bytu

Zastavení družstevního podílu

Použití družstevního podílu jako zástavy

Zapisuje se do katastru nemovitostí

Zákon nezakazuje

Stanovy

- Omezit
- Vyloučit

Práva člena družstva

Volit a být volen do orgánů družstva

Právo na informace o družstvu a právo kontroly činnosti družstva

Účastnit se řízení a rozhodování v družstva

Podílet se na výhodách poskytovaných družstvem:

- Právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu na dobu neurčitou po splnění podmínek
- Právo na stanovení neziskového nájemného
- Práva vyplývající z užívání družstevního bytu

Členská žaloba

Právo na vypořádací podíl

Právo na podílu ze zisku, pokud stanovy umožňují jeho rozdělování

Právo na likvidační zůstatek

Povinnosti člena družstva

Dodržovat stanovy (povinnosti vyplývající z užívání družstevního bytu)

Dodržovat rozhodnutí orgánů družstva

Vkladová povinnost

- Základní členský vklad
- Další členské vklady

Uhrazovací povinnost

- Družstvo je ve ztrátě
- Omezení – nejvýše trojnásobek základního členského vkladu

Nájem družstevních bytů

Stanovy bytového družstva

- Uplatní se pouze pro družstevní nájem – pokud nájemce není člen, je třeba podrobnosti upravit ve smlouvě
- Podmínky vzniku nájmu
- Pravidla stanovení nájemného

Obecná úprava nájmu bytu podle § 2235 občanského zákoníku

- Zrušena zvláštní úprava o nájmu družstevního bytu

Orgány bytového družstva

	Velké BD	Střední BD	Malé BD
Nejvyšší	Členská schůze nebo Shromáždění delegátů	Členská schůze	Členská schůze
Statutární	Představenstvo	Představenstvo	Představenstvo nebo Předseda
Kontrolní	Kontrolní komise	Kontrolní komise	nepovinný

Stanovy mohou určit další orgány

Statutární orgán - představenstvo

Volen nejvyšším orgánem

Úkoly

- statutární orgán družstva (jedná „navenek“ jménem družstva)
- výkonný (řídící) orgán - obchodní vedení družstva
- všeobecná kompetence - naplňuje cíle stanovené členskou schůzí

Složení

- počet členů dle stanov
- předseda představenstva volen členy představenstva nebo čl. schůzí
- místopředseda / místopředsedové

Statutární orgán - představenstvo

Rozhodování

- schází se podle potřeby, stanovy určí pravidla pro svolávání
- usnášeníschopnost: přítomnost nadpoloviční většiny členů
- rozhodnutí přijímá nadpoloviční většina přítomných
- Zápis

Statutární orgán - předseda

Volen nejvyšším orgánem

Rozhoduje samostatně

Úkoly

- statutární orgán družstva (jedná „navenek“ jménem družstva)
- výkonný (řídící) orgán - obchodní vedení družstva
- všeobecná kompetence - naplňuje cíle stanovené členskou schůzí

Kontrolní orgán – kontrolní komise

Volen nejvyšším orgánem

Úkoly

- kontroluje veškerou činnost družstva
- projednává stížnosti členů
- může požadovat jakékoli informace a doklady o hospodaření družstva
- nezávislost na ostatních orgánech družstva
- právo účastnit se jednání orgánů družstva

Složení

- počet členů dle stanov
- předseda představenstva volen členy představenstva nebo čl. schůzí
- místopředseda / místopředsedové

Kontrolní orgán – kontrolní komise

Rozhodování

- schází se podle potřeby, stanovy určí pravidla pro svolávání
- usnášeníschopnost: přítomnost nadpoloviční většiny členů
- rozhodnutí přijímá nadpoloviční většina přítomných
- zápis

Nejvyšší orgán – členská schůze

Působnost

- Změna stanov
- Volba a odvolávání členů představenstva a kontrolní komise a jejich odměňování
- Schvalování účetní závěrky
- Hlavní koncepce rozvoje družstva
- Zásadní změny družstva (přeměna družstva/zrušení družstva)
- Rozhodování o majetkových dispozicích s nemovitostmi (to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem)
- Rozhodování o dalších záležitostech podle stanov, zákona, nebo o záležitostech které si k rozhodování vyhradí

Nejvyšší orgán – členská schůze

Svolávání

- Svolává statutární orgán nejméně 1x ročně a to do 30. 6. (schválení účetní závěrky)
- Statutární orgán svolá ČS na žádost kontrolní komise
- Statutární orgán svolá ČS pokud o to požádá 10 % členů

Nejvyšší orgán – členská schůze - rozhodování

Usnášeníschopnost: přítomna alespoň nadpoloviční většina (50 %) všech členů; při hlasování o zásadních otázkách (likvidace družstva) nutná přítomnost 2/3 všech členů

Každý člen 1 hlas (stanovy mohou určit, že členové družstva – nájemci bytů – mohou mít více hlasů - § 755 odst. 1 ZOK)

Možné zastoupení na základě plné moci – podrobnosti určuj stanovy

Přijetí rozhodnutí

- nadpoloviční většina členů přítomných na schůzi
- kvalifikovaná většina (2/3) pro důležitá rozhodnutí (např. likvidace družstva) – nutná přítomnost alespoň 2/3 všech členů
- pro změnu stanov ve věci podmínek vzniku práva na nájem družstevního bytu se vyžaduje souhlas 75 % všech členů družstva a zároveň souhlas těch členů, kterým es mají změnit podmínky pro uzavření nájemní smlouvy k bytu (§ 731)

Nejvyšší orgán – členská schůze - rozhodování

Zápis

- obsahuje usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námitky členů, kteří požádali zaprotokolování
- Přílohy: seznam účastníků, pozvánka a podklady k projednávaným bodům
- v případě změny stanov je nutná forma notářského zápisu

Zákaz hlasování v určitých případech týkajících se osoby člena (§ 660 a 661 ZOK)

- námitky proti vyloučení, odvolání z funkce atd.

Nejvyšší orgán – členská schůze

Rozhodování per rollam

- Rozhodování písemnou formou
- Musí být upraveno ve stanovách

Náhradní členská schůze

- Pokud se na schůzi nedostaví dostatečný počet členů, může ten, kdo členskou schůzi svolal rozhodnout o konání náhradní členské schůze
- Stejný program jako původní schůze
- Svolává se samostatnou pozvánkou
- Náhradní členská schůze je usnášeníschopná bez ohledu na počet členů

Nejvyšší orgán – členská schůze

Dílčí členská schůze

- § 664 ZOK
- Určena stanovami
- Schůze se koná ve více termínech v rozmezí 40 dnů
- Všechny dílčí schůze mají stejný program
- Zda bylo usnesení přijato se vyhodnotí po konání všech dílčích schůzí

Nejvyšší orgán – shromáždění delegátů

Musí být určeno stanovami

Pouze u družstev s 200 a více členy

Vykonává funkci členské schůze

Představenstvo rozhodne o stanovení volebních obvodů

- Každý člen musí být do nějakého obvodu zařazen
- Žádný z členů nesmí být zařazen do více volebních obvodů
- Členové v daném obvodě si podle pravidel stanov zvolí svého zástupce – delegáta, případně náhradníky

Všem delegátům končí volební období stejně

- Volební období nejvýše 5 let

Samospráva bytového družstva

Organizační jednotka družstva

Družstva, která mají více domů

Podrobnosti určují stanovy

- Vymezení působnosti
- Na členskou schůzi samosprávy se nepoužijí pravidla pro členskou schůzi jako nejvyšší orgán
- Volí výbor samosprávy / předsedu samosprávy

Orgány družstva – společné zásady

Členem orgánu může být jen člen družstva

Pro platné přijetí usnesení kolektivního orgánu se vyžaduje

- Řádné svolání – stanovy určí způsob rozeslání pozvánky, podkladů, v jakém předstihu se rozesílají
- Usnášeníschopnost za přítomnosti nadpoloviční většiny členů
- Pro přijetí usnesení se vyžaduje souhlas většiny přítomných (Stanovy nebo zákon mohou určit přísnější podmínky)

Funkční období nejvýše 5 let

- Všem členům jednoho orgánu končí stejně

Odměňování

- O výši odměny rozhoduje nejvyšší orgán

Volené orgány - odpovědnost

Povinnost jednat pečlivě s potřebnými znalostmi, v zájmu družstva

Pravidlo podnikatelského úsudku

Odpovědnost za porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře:

- vydání majetkového prospěchu (i v penězích)
- vypořádání újmy na základě dohody s družstvem (schvaluje členská schůze 2/3 všech hlasů)

Regulace pro případy střetu zájmů

Odpovědnost při insolvenci - ručení členů orgánů při úpadku (rozhodnutím soudu)

Členská žaloba vůči členu orgánu (náhrada újmy – 584 ZOK)

Zánik bytového družstva

A) zánik s likvidací

- zrušení rozhodnutím soudu
  - Na návrh osoby, která projeví právní zájem
  - Např. družstvo nemá déle než 2 roky statutární orgán, má méně než 3 členy
- na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu

B) zánik s právním zástupcem (bez likvidace)

- změna na jiné než bytové družstvo dokud existují členové – nájemci není možná

Povinné převody jednotek do vlastnictví členů družstva

Podle zákona č. 72/1994 Sb. měla družstva povinnost převést bezplatně byt do vlastnictví člena – nájemce družstevního bytu:

- „Stará“ bytová družstva, tj. vzniklá do 31. 12. 1991
- Družstvu byla na výstavbu bytů poskytnuta státní podpora
- Člen – nájemce družstevního bytu do 30. 6. 1995 družstvo vyzval k převodu jednotky do vlastnictví
- Člen – nájemce splnil vůči družstvu své závazky

Promlčecí lhůta k uplatnění tohoto práva skončila 31. 12. 2020

Dobrovolné převody jednotek do vlastnictví členů družstva

Do 31. 12. 2013 o převodech rozhodoval nejvyšší orgán družstva

- Písemný souhlas většiny členů družstva, kteří byli nájemci družstevních bytů v nemovitost, ve které mělo k převodům dojít

Od 1. 1. 2014

- Podle ZOK o převodech může rozhodnout statutární orgán
- Stanovy mohou určit, že o převodech rozhodne nejvyšší orgán

Převody jednotek do vlastnictví – prohlášení vlastníka

1. krokem je vymezení jednotek prohlášením vlastníka o rozdělení domu na jednotky

Zakládá se na katastr nemovitostí

Část technická

- Vymezení bytů a nebytových prostor
- Vymezení společných částí domu
- Určení ploch
- Schéma umístění jednotek

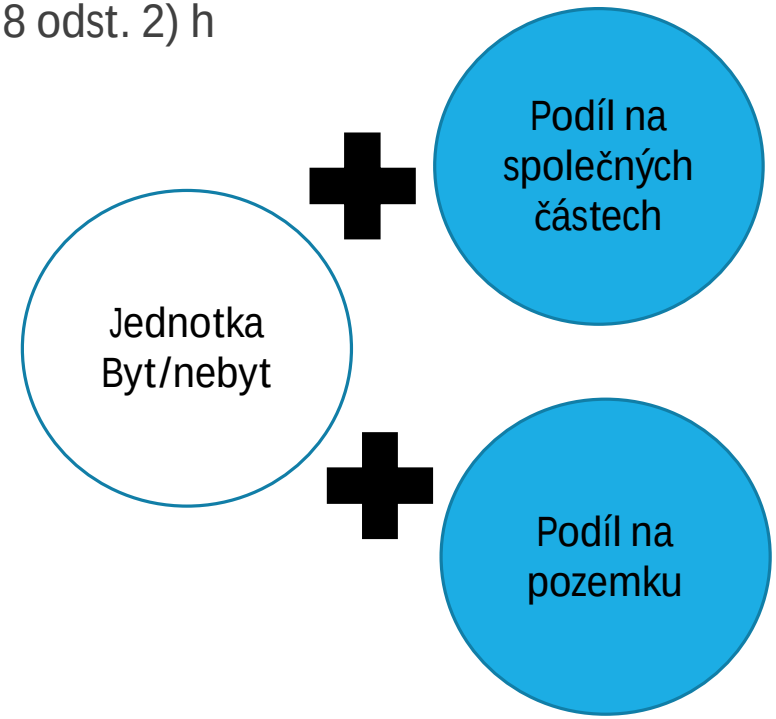
Část právní

- Pravidla pro správu domu
- Pravidla pro určení příspěvků na správu domu
- Pravidla pro užívání společných částí

Druhy jednotek

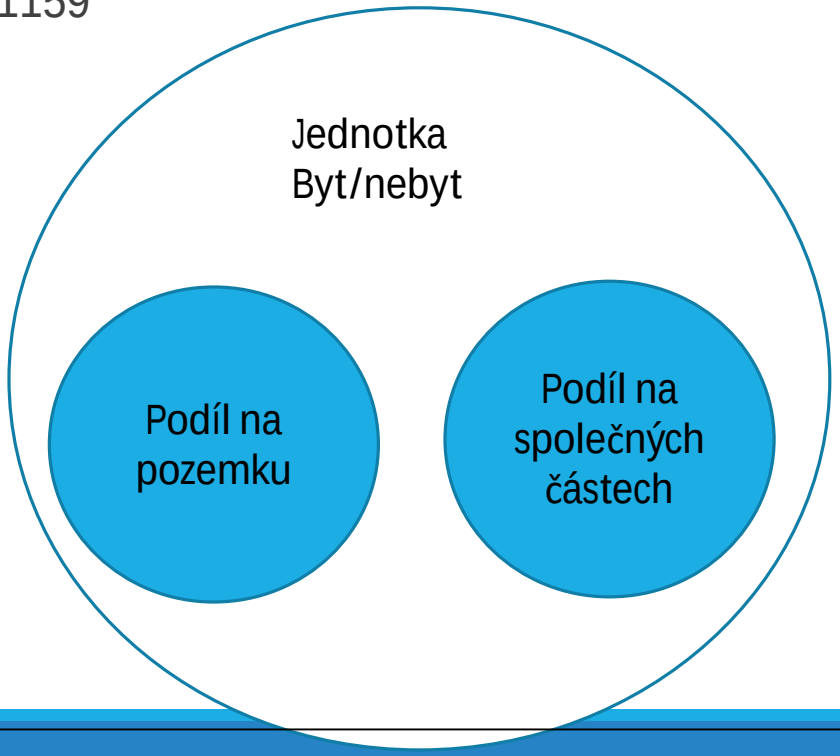
Jednoty vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

§ 8 odst. 2) h



Jednotky vymezené podle občanského zákoníku

§ 1159



Převody jednotek do vlastnictví – smlouva

Specifikovat předmět převodu

- Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů nebo občanského zákoníku

Stará bytová družstva

- Navíc přílohy podle § 24 zákona o vlastnictví bytů
- Nebo podle § 9 a § 10 zákona č. 311/2013 Sb.

Splátky úvěrů na modernizaci

Děkuji za pozornost