



Svaz českých
a moravských
bytových družstev

Družstevní minimum - BD

Vznik a vývoj BD

17. 4. 2023 – Přerov

27. 4. 2023 – Praha



Družstva pomáhají lidem **170 let**



Svaz českých a moravských bytových družstev je zájmovým sdružením bytových družstev a společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice.

- 683 družstev a společenství,
- cca 635 000 bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví či správě,
- správa dalších cca. 15 200 společenství vlastníků jednotek,
- 18% všech bytů v ČR,

SČMBD – největší organizovaný správce bytového fondu v ČR.

Podle dostupných informací neexistuje žádná mezinárodně či v rámci ES uznávaná definice pojmu družstvo. Definice pojmu družstvo se i v jednotlivých členských státech ES poměrně hodně liší.

V našich podmínkách lze pojem družstvo vymezit takto:

“Družstvo je dobrovolným svépomocným společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajištění společných hospodářských, sociálních, kulturních a nebo jiných potřeb členů. Je demokraticky řízeno a kontrolováno svými členy.”

Tato definice by mohla být rozšířena ještě v tom smyslu, že tento účel je realizován buď společným podnikáním nebo jinou společnou činností uskutečňovanou podle stanov buď pouze ve vztahu k členům anebo též ve vztahu k třetím osobám.

Prvým z nich je princip dobrovolnosti členství. Tento princip má dva aspekty, totiž že jednak není možno nikoho nutit, aby se členem družstva stal, a stejně tak není možno někoho nutit, aby jim zůstal proti své vůli. Tento princip je patrně nejdůležitějším ze všech (dá-li se ovšem vůbec nějaký princip takto vyčlenit a označit za nejdůležitější).

Dalším je princip kolektivismu. Tím je řečeno, že družstvo je kolektivem neuzavřeného počtu členů, tedy jinak řečeno, že není možná existence jednočlenného družstva. Podstatným znakem družstevnictví je totiž vzájemná spolupráce jeho členů, kterou ovšem jinak než v kolektivu nelze uskutečnit.

Významným rysem družstev je princip *družstevní demokracie*, tzn. že v družstvu se rozhoduje na členské schůzi většinou hlasů, počítanou ovšem nikoliv podle majetkových podílů, nýbrž podle hlav. Tedy že většina hlasů rozhoduje a menšina je povinna se tomu rozhodnutí podřídít (při zachování možnosti domáhat se v případě porušení práv nápravy soudní cestou).

Čtvrtým je princip *rovnosti členů*, který znamená, že každý člen má stejná práva a povinnosti, pokud stanovy neurčují jinak, jakož i stejnou výši základního členského vkladu pro každého člena.

Seznam deseti základních rámcových principů, o které se má družstevnictví opírat, a které mají být v praxi respektovány jakožto pojmové znaky družstevnictví.

Družstevní desatero představují následující zásady:

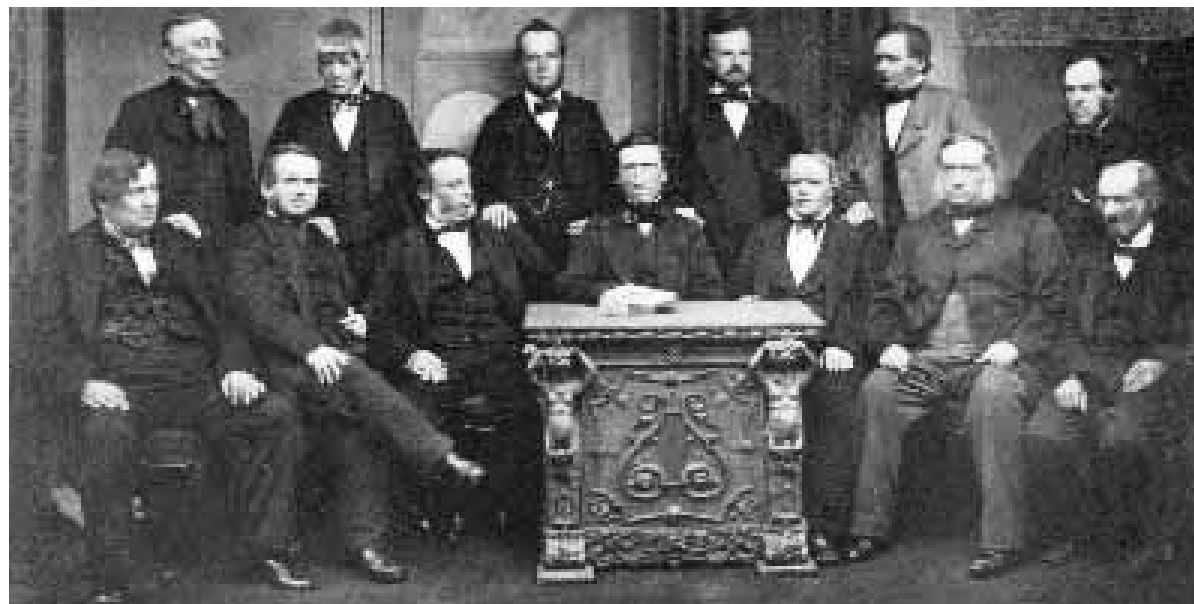
1. nezávislost družstev na státu,
2. družstva podléhají sice družstevním předpisům regulujícím jejich organizační aj. otázky, ale co se výkonu jejich podnikatelské činnosti týče, jsou si rovna s jinými podnikateli de facto i de iure,
3. družstva se řídí stanovami, jimž právní předpisy poskytují značnou míru volnosti k autonomní úpravě vnitřních záležitostí družstva,
4. družstvo je řízeno představenstvem jakožto orgánem manažerského typu,
5. činnost představenstva a vedení družstva je pod kontrolou na nich nezávislé kontrolní komise,

6. družstvo je podrobno externí kontrole ze strany nadstavbových družstevních organizací, které mají vůči němu právo revize jeho hospodaření a činnosti; tento princip česká právní úprava vůbec nezná. Družstevní svazy a Družstevní asociace ČR nemají vůči jednotlivým družstvům žádná kontrolní ani jiná oprávnění, jedná se výlučně o dobrovolná sdružení,
7. členská základna a pracovníci družstva jsou všestranně zainteresováni na chodu družstva,
8. družstva fungují na principu ekonomické likvidity, tzn. družstva jsou ekonomicky nezávislá a životaschopná (to platí, i co se týče družstev založených za nepodnikatelským účelem),
9. družstva jsou povinna přispívat do nezávislých družstevních garančních fondů, z kterých jsou v případě potřeby finančně podpořena ta družstva, která se v důsledku náhlých změn nebo otřesů ekonomiky dostanou do finančních obtíží; toto česká právní úprava rovněž nezná.
10. družstva fungují jako ekonomicky rentabilní subjekty tržní ekonomiky.

Družstevní minimum – BD Společnost Rochdalských průkopníků

Společnost Rochdalských průkopníků (The Rochdale Equitable Pioneers' Society), založilo v roce 1844 ve anglickém městě Rochdale poblíž Manchesteru 28 nadšenců, obchodníků s textilem, ševců, tkalců, truhlářů, výrobců dřeváků a dalších.

Jejich cílem bylo vybudovat obchod s potravinami, oblečením a tabákem, výroba zboží, obdělávání půdy i stavba vlastní obytné kolonie. To vše mělo sloužit k dosažení peněžního prospěchu a zlepšení životních podmínek členů.



Rochdalské družstvo existovalo samostatně (po změnách jména) až do roku 1991, kdy pod názvem Norwest Pioneers Co-operative přešlo do družstva United Co-operatives. Rochdalské družstvo bylo více než 150 let považováno za první moderní družstvo na světě.

První doložené družstvo vytvořili již v roce 1761 tkalci ve Fenwicku. Rochdaylské družstvo však bylo první, které dokázalo přežít, propagovat družstevní myšlenky a přijmout moderní zásady své činnosti, od nichž se odvozují i tzv. [mezinárodní družstevní principy](#). Stanovy družstva například zahrnovaly princip demokratické kontroly (jeden člen, jeden hlas), otevřeného členství, politické a náboženské neutrality nebo vzdělávání členů.



Budova na ulici Tod Lane 31 v Rochdalu, ve které byla první prodejna a kde je od roku 1931 muzeum družstva

V polovině devatenáctého století v Českých zemích s ohledem na vysoký hospodářský rozvoj a kulturně sociální povědomí se postupně vytvářely podmínky pro vznik družstevnictví. První družstvo *První potravní a spořitelní spolek* bylo založeno v roce 1847, krátce po vzniku družstev anglických "Rochdalských průkopníků".



1847:

Pražský potravní a spořitelní spolek

1886 – 1890:

*Obecně prospěšný spolek k výstavbě
levných bytů v Brně*

1903:

*Společenstvo pro zřizování bytů – první bytové
družstvo*

První bytová sdružení vznikala v českých zemích v 80. letech 19. století. Jejich účelem byla péče o zabezpečení levného bydlení pro dělníky a zaměstnance.

Hlavní překážkou většího rozvoje bytových družstev byly obtíže při opatřování úvěru. Teprve zákony o daňových výhodách pomohly na sklonku 19. století čtenějšímu zakládání stavebních a bytových družstev.



Počet bytových družstev	1908	1910	1912	1922
	99	127	355	1236

1918 – 1938

v období 1. republiky bylo vydáno 8 zákonů, které formou uvěřového a daňového zvýhodnění podporovaly rozvoj stavebních a bytových družstev. Cílem byla snaha o zvýšení dostupnosti kvalitního bydlení pro slabší sociální vrstvy.

Družstvo život – Johanisovy domy, Praha – Nusle, 1930 – 1932, název po prvorepublikovém senátorovi Johanisovi, který se zasloužil o vznik družstva i výstavbu těchto domů

Ulice: Družstevní ohoz, U Družstva Život, U Družstva Ideál..



Jako doplňkovou činnost bytová družstva zřizovala knihovny, hřiště kulturní sály. *Družstva pro stavbu spolkových a dělnických domů* zřizovala a provozovala společenské místnosti pro kulturní, spolkovou, politickou a jinou činnost.

Bytová družstva – přínos při výstavbě a zkvalitňování bydlení pro střední a slabší sociální vrstvy (ne ty nejslabší)

Znojmo – Družstva: *Domovina, Vlastní krov, Bratrstvo, Rozvoj (z ČB),
Sicheres Heim*

*Družstvo Domovina v letech 1920 –
1929 postavilo 603 bytů (3x více než
město a stát dohromady)* →



V rámci bytových družstev se realizovali i reprezentativní projekty, např. luxusní dvojvila bratrů Karla a Josefa Čapkových ←



Družstvo Národního divadla v Praze
1868 – 1881/1883

- Založeno v roce 1880 pod názvem "Vlastenecká společnost".
- Jako družstvo ve smyslu společenstevního zákona bylo zapsáno v březnu roku 1888. Předmět činnosti družstva podle schválených stanov zněl: "...aby členové poskytující sobě vzájemného úvěru společně vedli správu Královského českého národního divadla v Praze, jakož i po případě jiného českého divadla v policejním obvodu pražském".
- Družstvo spravovalo a provozovalo Národní divadlo do roku 1900, kdy správa Národního divadla byla svěřena "Společnosti národního divadla", spol. s r.o.
- Družstvo Národního divadla však tímto nezaniklo. Podílelo se ještě nějaký čas na správě Národního divadla spolu se Společností a začalo se zabývat vybudováním druhého českého divadla v Praze a zřízením českého divadla v Brně. V roce 1906 získalo také správu Městského divadla na pražských Královských Vinohradech.
- V roce 1944 přibyla do jeho kompetence správa dalších pražských divadel - divadla J. K. Tyla, Pražského komorního divadla a Pražského divadla na Poříčí.
- Ve funkcích v tomto družstvu se vystřídal mnoho předních českých umělců např. v letech 1924 až 1936 byl členem představenstva Družstva Národního divadla spisovatel Karel Čapek.
- Družstvo Národního divadla existovalo do roku 1952.



Vchod do zoo, r. 1938, foto (c) Archiv Zoo Praha

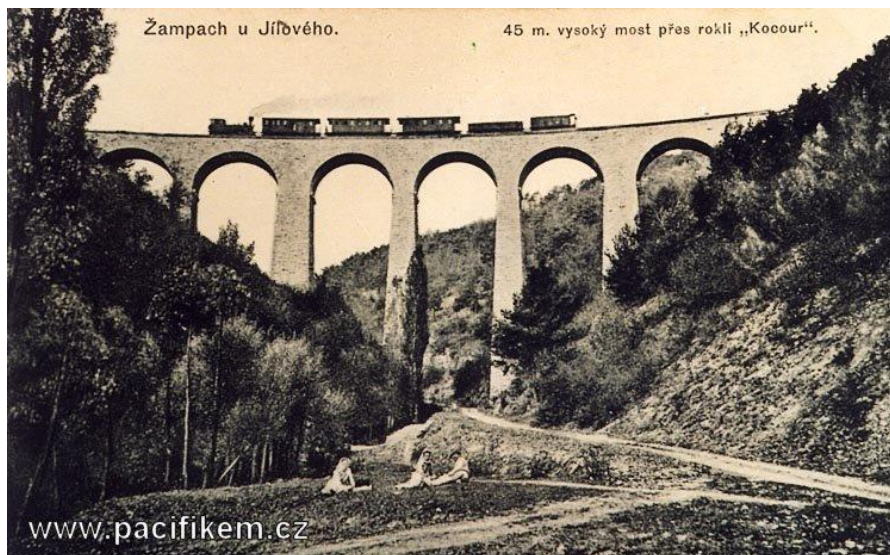


Pražská ZOO - Hospodářské, nákupní a stavební družstvo Zoologická zahrada

- 1891 – Byl zřízen výbor k ustavení zoologické zahrady v Královské oboře (neuskutečnila se).
- 1899 – Byl vydán pamětní spis Družstva pro zřízení zoologické a aklimatizační zahrady. Z deseti navrhovaných míst byla vybrána zahrada Kinských na Smíchově - a tím také vše skončilo.
- 1922 – Velkostatkář Alois Svoboda věnoval pozemky v Troji s tím, že na nich má být vybudována také zoologická zahrada.
- 1926 – Vzniklo Hospodářské, nákupní a stavební družstvo Zoologická zahrada.
- 1927 – Koncem roku bylo oploceno 8 hektarů budoucí zoo.
- 1931 – 28. září bylo zpřístupněno „staveniště zoologické zahrady“ a za slunného počasí prošli bránou pražské zoo první návštěvníci.
- 1950 – Zoo se stává zařízením státní správy pod ÚNV Prahy a dohledem MIO.

Družstevní minimum – BD Vznik a vývoj bytových družstev v ČR

„Posázavský Pacifik“



Družstvo pro výstavbu místní dráhy
Čerčany-Modřany-Dobříš

- Prosinec 1893 – Družstvo předložilo žádost na výstavbu trati z Čerčan do Modřan s odbočkou ze Skochovic do Dobříše,
- Únor 1894 – Zemský výbore Království českého schválil potřebnou finanční zápůjčku.

- 1895 – družstvo získalo koncesi ke stavbě a provozu železnice na dobu 90 let.
- 1897 – první úsek dlouhý přibližně 16 km byl hotov a dán do provozu.
- Důkaz toho jak všestranná byla (a mohla by být i v současnosti) forma družstevního podnikání.

Družstevní minimum – BD

Vznik a vývoj bytových družstev v ČR

Družstvo rozhledny na Petříně v Praze – 1891



- Družstvo pro výstavbu rozhledny a lanové dráhy.
- Celkový rozpočet na výstavbu 110.000 zl.
- V únoru 1890 se konala valná hromada Klubu českých turistů s rozhodnutím o založení družstva.
- Duben 1890 – ustavující schůze Družstva rozhledny na Petříně. Osobně přišlo 48 podílníků a 25 osob zastoupených plnou mocí, celkem držících 420 podílů. Největšími podílníky s 50 podíly byl Antonín Neumann, majitel domu č. p. 305 na Malé Straně, a Obec Pražská.
- Předsedou byl zvolen architekt Vratislav Pasovský, místopředsedou Leopold Mareš.
- Rozhledna – slavnostní otevření se konalo 20. srpna 1891
- Lanová dráha – první cestující se svezli 25. července 1891.
- Hospodářský referát ÚNV hl. m. Prahy vydal ve středu 21. ledna 1953 výměr, kterým na návrh Ústřední rady družstev zrušil družstvo a nařídil jeho okamžitou likvidaci. Již 24. ledna 1953 byl proveden zápis likvidace v rejstříku. V roce 1956 byla likvidátory podána žádost o vymazání družstva z rejstříku, což se stalo 3. března 1956.

<https://www.kulturni-noviny.cz/nezavisle-vydavatelске-a-medialni-druzstvo/archiv/online/2019/05-2019/druzstvo-rozhledny-na-petrine-v-praze>

Úspěšný rozvoj v období 1. republiky byl násilně přerušen německou okupací a následně pak komunistický puč v únoru 1948 předznamenal konec demokratického vývoje v Československu.

Po skončení 2. světové války v roce 1945 navázala bytová družstva na předválečné tradice a stala se největší stavebníkem bytů. V roce 1949 bylo v Československu 900 bytových družstev, avšak v roce 1954 byla veškerá družstevní bytová výstavba zastavena.

K zásadnímu obratu dochází v r. 1959, kdy z rozhodnutí komunistické vlády je vytvořen nový typ družstva – stavební bytové družstvo. Nové ekonomické podmínky družstevní bytové výstavbě byly pro občany výhodné a nezanedbatelný byl i finanční příspěvek státu. V roce 1969 vznikl samostatný **Český svaz bytových družstev**.

V letech 1969 – 1989 je bytová výstavba v popředí zájmu státu a bytová družstva tak pokračují ve svém kvantitativním rozmachu.

Vliv plánovaného hospodářství a centrálního řízení.

- plánovací standardy a ukazatele, které limitují plochy bytů, standardy vybavení bytů a domů a jejich okolí
- zprůměrnění stavebnictví provázené vznikem panelové technologie. Realizace nových bytů panelovou technologií byla ze strany centrálních orgánů jednoznačně preferována.

Počty družstev v roce 1922 a 1990

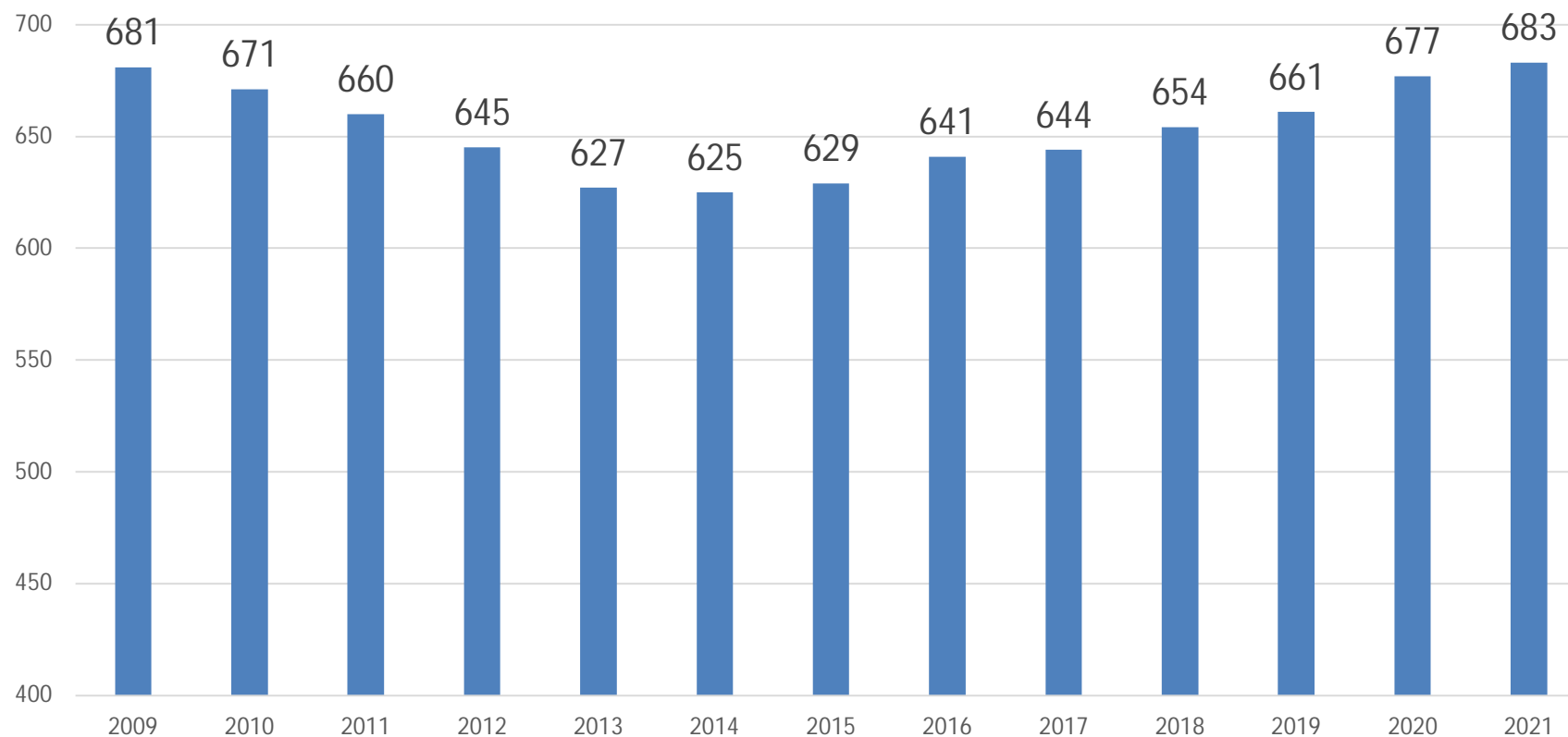
Typ družstva	1922	Typ družstva	1990
stavební a bytová	1 236	stavební a bytová	267
zemědělská	2 153	zemědělská	1 041
úvěrní	5 378		
konsumní	1 310	spotřební	73
		výrobní	380
obecně prospěšná	51		
jiná	119	jiná	1 336
celkem	11 822	celkem	3 199



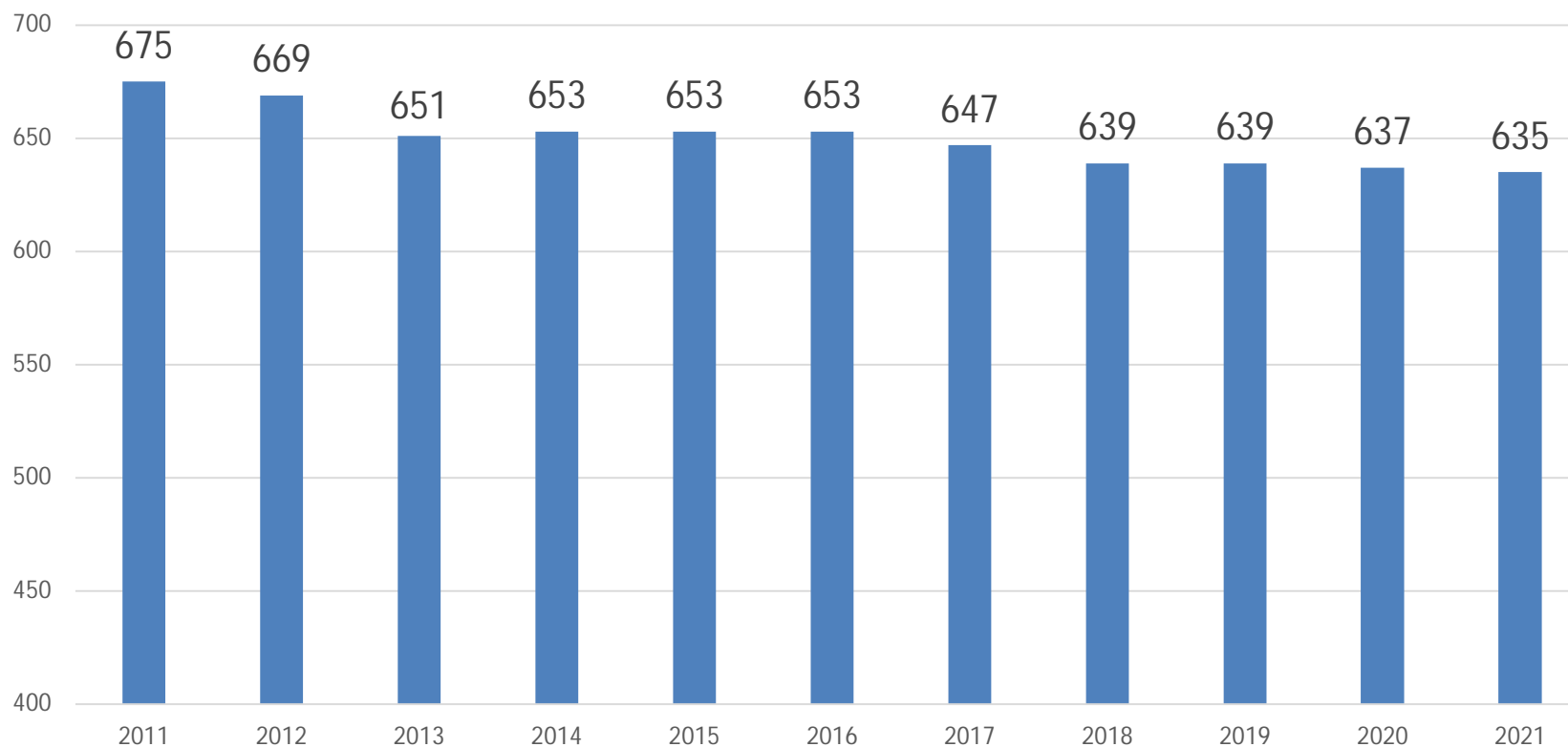
V České republice:

- je více jak 10.000 BD a 70.000 SVJ,
- spravují na 1,8 miliónů bytů,
- ve kterých žije cca 4,5 miliónu lidí.

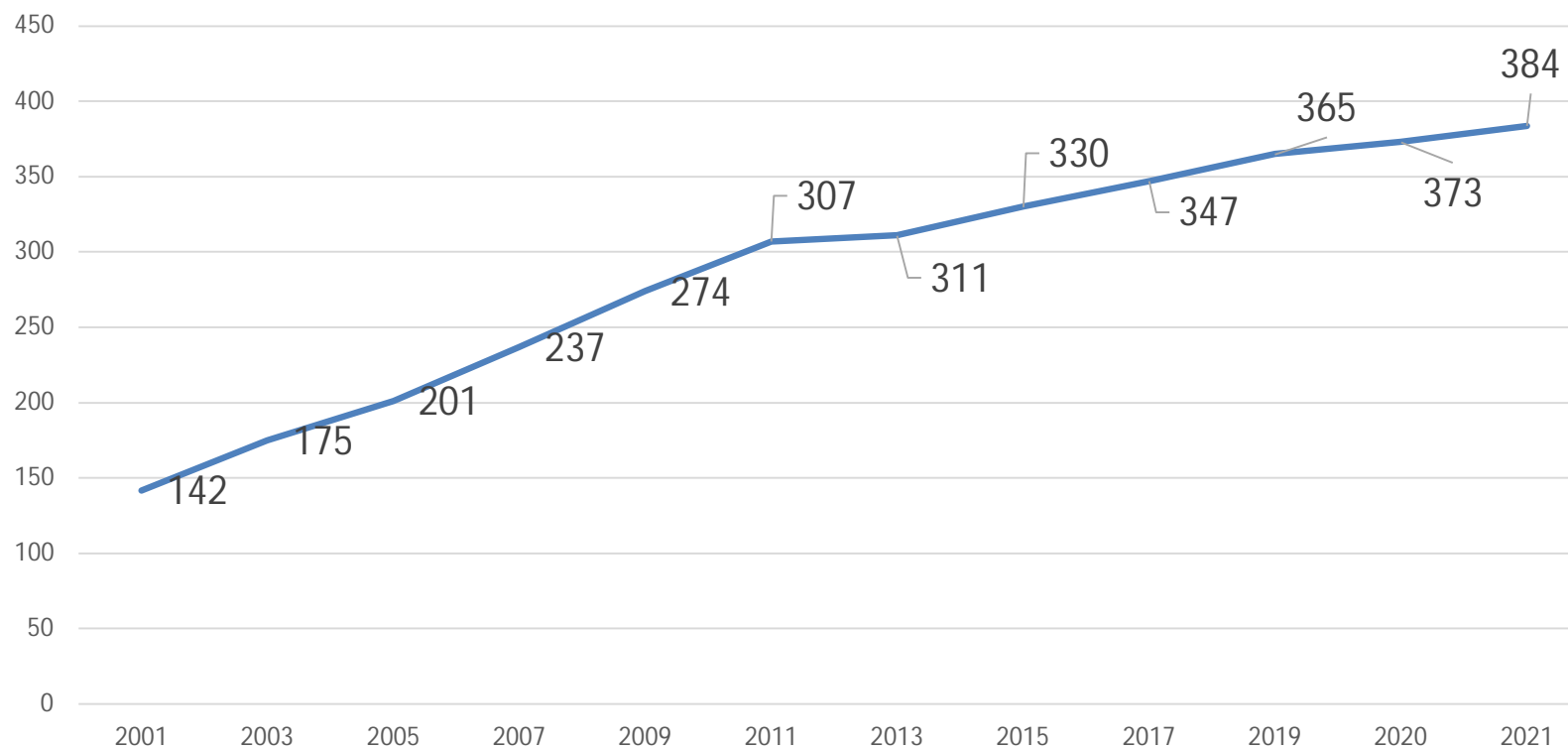
Vývoj počtu členských bytových družstev



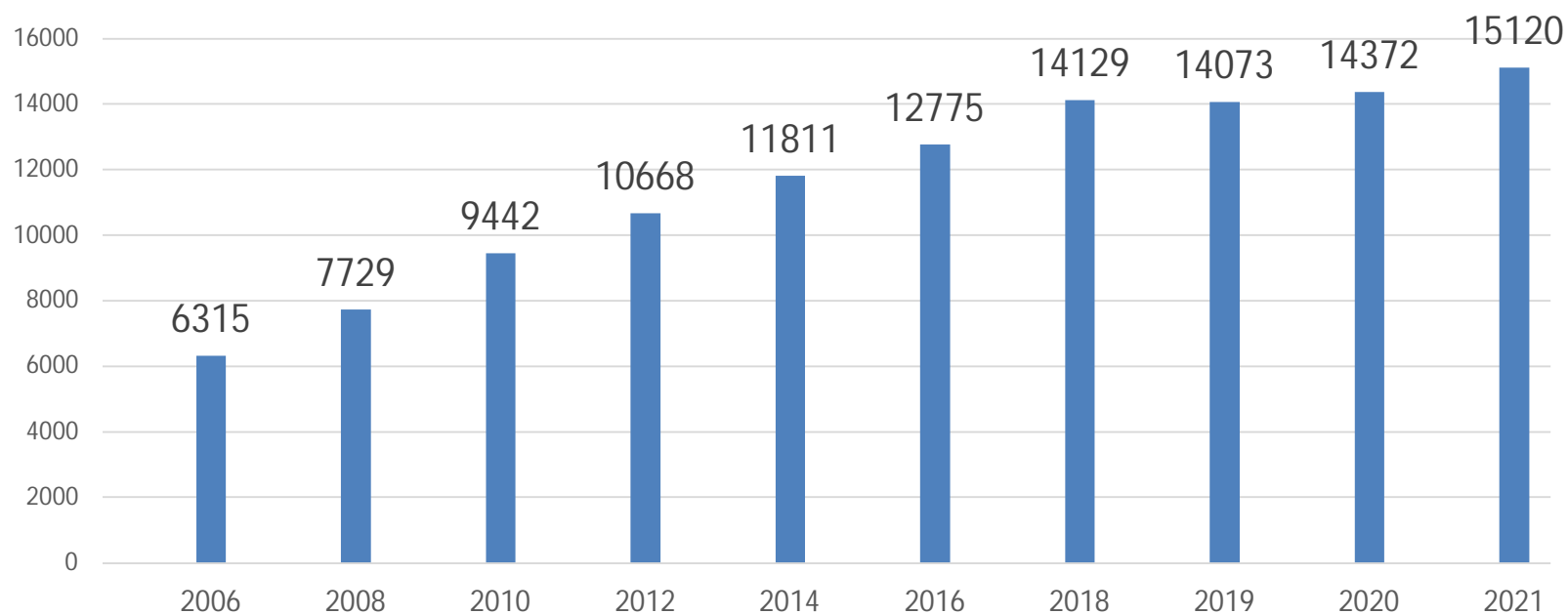
Vývoj počtu členskými družstvy spravovaných jednotek (v tis.)



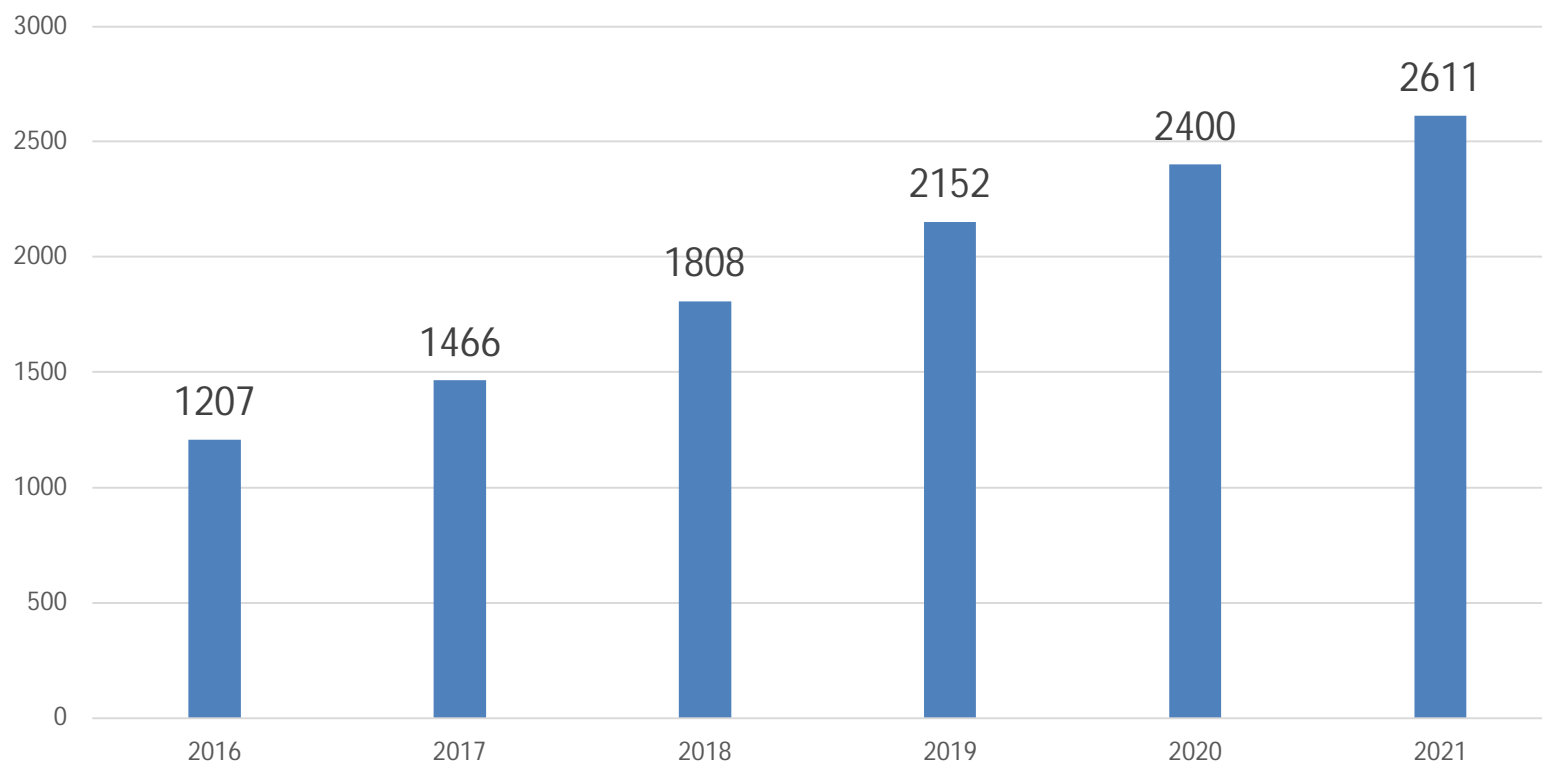
Počet bytů převedených družstvy do OV (v tis.)



Počet SVJ v nichž je členské družstvo členem nebo jej spravuje



Počet společností, pro která družstvo zajišťuje správu v rámci výkonu funkce předsedy nebo člena výboru společností





Svaz českých
a moravských
bytových družstev

Družstevní minimum – BD Vznik a vývoj bytových družstev v ČR

Děkuji za pozornost

Martin Hanák
martin.hanak@scmbd.cz