

CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ A SPOL.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

# Bytová družstva v České republice

**JUDr. Petr Michal**  
advokát, partner  
AK CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ a spol.

[www.akccs.cz](http://www.akccs.cz)



CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ A SPOL.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

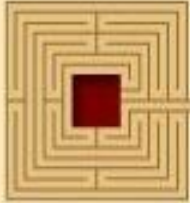
# Právní úprava problematiky BD

- dekoncentrace právní úpravy bytových družstev
- meritum v Obchodním zákoníku
- další úprava:
  - Občanský zákoník
  - zákon o vlastnictví bytů (č. 72/1994 Sb.)
  - tzv. transformační zákon (č. 42/1992 Sb.)



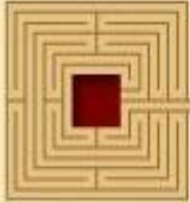
# Právní úprava problematiky BD

- **nevyhovující roztržitost právní úpravy**
  - vzájemná nesladěnost
  - terminologická nekonzistentnost
- **stručná úprava v obchodním zákoníku**
  - začlenění do ObchZ diskutabilní
  - faktický X formální status družstev
- **legislativa některých čl. zemí EU**
  - samostatné družstevní zákony (Rak., SRN, Francie, Polsko)
  - podobná právní úprava ČR pouze v Dánsku
- **problematikou BD dotčeno více než 1,5 mil. občanů**



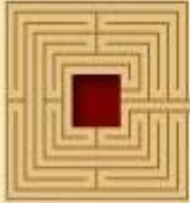
## Co je bytové družstvo?

- **právnícká osoba korporálního typu**
  - BD není obchodní společností
- **obecně družstva zřizována za účelem:**
  - podnikání
  - uspokojování hospodářských, sociálních a jiných potřeb členů
- **povinný zápis družstva do OR => postavení podnikatele**
  - podnikatelský režim vztahů mezi družstvem a jeho členy
- **X účelem družstva není podnikatelská činnost, ale slouží k dosažení tradičních cílů družstevnictví**



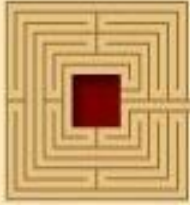
## Co je bytové družstvo?

- **legální definice §221 odst.2 (ObchZ):**
  - *„Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.“*
- **dle judikatury Nejvyššího soudu ČR (R 15/2000):**
  - *„Bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti.“*
- **druhy bytových družstev:**
  - *tzv. stará bytová družstva - stavební a lidová*
  - *bytová družstva nájemníků*



## Členství v bytovém družstvu

- osoby fyzické i právnické
- relativní otevřenost vazby mezi družstvem a jeho členem
- minim. počet členů - 5 osob, popř. 2 osoby právnické
- vklad člena do základního kapitálu družstva
  - obvykle není určující pro postavení člena v družstvu
  - vyjadřuje spíše vůli člena majetkově se podílet na činnosti
- princip rovnosti - modifikace pouze stanovami
- princip výlučného členství osoby v družstvu
  - výjimka u manželů



## Práva a povinnosti spojená s členstvím

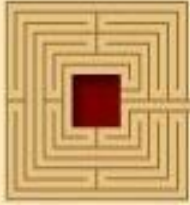
- zákon upravuje velmi stručně - bližší specifikace přenechána stanovám
- výslovně stanovená práva členů:
  - právo na podíl na zisku
  - právo na vypořádací podíl při zániku účasti
  - právo na podíl na likvidačním zůstatku
  - práva související s řízením a kontrolou činnosti družstva
- primární povinnost člena - splatit základní členský vklad



## Členství a vztah k družstevnímu bytu

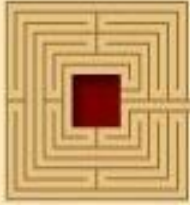
- vlastníkem nemovitosti vždy BD
- BD uzavírá se svými členy nájemní smlouvy dle OZ
- vztah člena k bytu čistě obligačním
- výhodnější nájemní vztah členů k družst. bytům - skutečná podstata existence BD
- problematika tržního nájemného v bytových družstvech
- tržní hodnota členství při vypořádání mezi manžely
- komplikovaný přístup bank při poskytování fin. prostředků





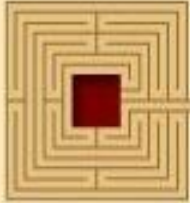
## **Družstevní bydlení a stát. politika jeho podpory**

- zákon o Státním fondu rozvoje bydlení (211/2000 Sb.)
- z. o podpoře výstavby družstevních bytů (378/2005 Sb.)
- snaha o rozvoj tzv. neziskového nájemního bydlení
- podpora z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení
  - účelová dotace max. 100.00,- na byt
  - úvěr max. 700.000,- na byt
- náročnost formální stránky přípravy žádosti => malý zájem
- otázka efektivity takového způsobu podpory



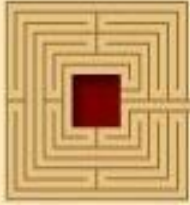
## Převody bytů

- **převod družstevních bytů do vlastnictví, §23 z. č. 72/1994 Sb.**
- **byt lze převádět**
  - pouze členovi družstva
  - nájemci družstevního bytu
  - byt ve vlastnictví družstva
- **zvláštní režim převodu bytů ve vlastnictví tzv. starých družstev**



## Závěr

- významná role nájemního bydlení při zajišťování bytových potřeb
- nízký rozsah výstavby nájemních bytů v ČR
- paralýza fungování Smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou podle OZ
- nutnost vytvořit funkční model podpory vzniku a rozvoje dostupného nájemního bydlení



CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ A SPOL.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

**Děkuji za pozornost**

**JUDr. Petr Michal**  
advokát

[www.akccs.cz](http://www.akccs.cz)