

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Bytové družstvo**

**Jiří Školník**

**Plzeň 2023**

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Jiří ŠKOLNÍK**  
Osobní číslo: **R18M0409P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Téma práce: **Bytové družstvo**  
Zadávací katedra: **Katedra obchodního práva**

## Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Vývoj bytového družstevnictví
3. Vhled do problematiky bytových družstev
4. Členství v bytovém družstvu
5. Hospodaření bytových družstev
6. Orgány bytového družstva
7. Přeměny bytových družstev
8. Komparace bytového družstevnictví v tuzemsku a ve světě
9. Závěr

## Seznam doporučené literatury:

- NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. 413 s.
- ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. Zákon o obchodních korporacích. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, 1316 s.
- PSUTKA, Jindřich. Společné jmění manželů. Praha: C.H. Beck, 2015. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-565-7.
- NEPLECHOVÁ, Marta, DUREC, Martin. Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z. 4. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, [2020]. Účetnictví (ANAG). ISBN 978-80-7554-266-3.
- KŘEČEK, Stanislav, BRZOBOHATÁ, Pavlína. Nájemní a družstevní bydlení 3. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-564-7.
- DVOŘÁK, Tomáš. Bytové družstevnictví. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-643-2.
- ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří, MACHALA, Miroslav. Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-094-4.
- POKORNÁ, Jarmila, LASÁK, Jan, KOTÁSEK, Josef. Obchodní společnosti a družstva. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-867-2.
- ŠAFRÁNEK, Jan. Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Praktický komentář. ISBN 978-80-7552-914-5.
- KRÁLÍČKOVÁ, Z., HRUŠÁKOVÁ, M., WESTPHALOVÁ, L. a kol. Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655-975). Komentář. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2020, 1250 s.
- HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, 2072 s.

Vedoucí diplomové práce:

**Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.**

Katedra obchodního práva

Datum zadání diplomové práce:

**2. března 2022**

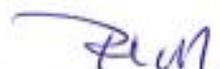
Termín odevzdání diplomové práce:

**31. března 2023**



**JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.**

děkan



**Prof. JUDr. Přemysl Raban, CSc.**

vedoucí katedry

## **Prohlášení**

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou prací na téma Bytové družstvo vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.“

V Plzni dne 31. března 2023



---

Jiří Školník

## **Poděkování**

Tímto bych rád poděkoval panu doc. JUDr. Tomáši Dvořákovi, Ph.D., který mi z pozice vedoucího diplomové práce poskytl cenné rady pro její zpracování.

# Obsah

Úvod.....	1
1 Historický vývoj bytového družstevnictví .....	2
1.1 Kořeny bytových družstev .....	2
1.2 Vývoj v letech 1918-1939 .....	2
1.3 Vývoj za 2. světové války.....	3
1.4 Vývoj v letech 1945-1958 .....	4
1.5 Vývoj v letech 1959-1989 .....	5
1.6 Vývoj po roce 1989 .....	6
2 Vhled do problematiky bytových družstev .....	8
2.1 Základní pojmy a poznatky .....	8
2.1.1 Bytové družstvo.....	8
2.1.2 Družstevní byt .....	9
2.2 Založení a vznik bytového družstva .....	10
2.2.1 Nezbytné náležitosti stanov.....	13
2.3 Zrušení a zánik bytového družstva .....	14
3 Členství v bytovém družstvu.....	17
3.1 Členství osoby .....	17
3.1.1 Vznik členství.....	17
3.1.2 Zánik členství .....	19
3.2 Družstevní podíl v bytovém družstvu.....	21
3.2.1 Dispozice s družstevním podílem.....	22
3.3 Společné členství manželů v bytovém družstvu.....	25
3.4 Práva a povinnosti člena bytového družstva.....	26
3.5 Členské vklady.....	28
3.5.1 Základní členský vklad.....	29
3.5.2 Další členský vklad .....	31
4 Hospodaření bytových družstev .....	32
4.1 Rozdělení zisku.....	32
4.2 Převod vlastnického práva k nemovitostem .....	33
4.3 Zatížení nemovitostí .....	34
4.4 Ostatní hospodaření .....	34
5 Orgány bytového družstva .....	36
5.1 Členská schůze.....	36
5.2 Představenstvo .....	43

5.3	Kontrolní komise .....	44
6	Přeměny bytových družstev .....	46
6.1	Základní typy družstevních přeměn.....	46
6.2	Obecně o družstevních přeměnách .....	47
6.3	Specifika přeměn bytových družstev .....	48
7	Komparace bytového družstevnictví v tuzemsku a ve světě.....	50
7.1	Bytová družstva ve Slovenské republice .....	50
7.2	Bytová družstva ve Velké Británii.....	53
	Závěr.....	54
	Seznam použitých zdrojů .....	56
	Resumé .....	59

# Úvod

Bytová družstva jsou právními osobami zajišťujícími bytové potřeby svých členů. Na českém území se začala objevovat v jisté podobě již od 80. let 19. století, nicméně od té doby se postupným vývojem změnila jejich právní úprava, a to naprosto zásadním způsobem.

Cílem této diplomové práce je především podrobně objasnit problematiku bytových družstev, čehož bude dosaženo zejména za použití aktuálně účinné právní úpravy obsažené v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Dalším neopomenutelným zdrojem se nepochybně stane poměrně rozsáhlá judikatura a navíc i publikační činnost významných autorů.

Práce se z obsahového hlediska člení celkem do sedmi kapitol. První z nich vymezí problematiku historického vývoje bytového družstevnictví. Nejdříve dojde k pojednání o jeho kořenech na českém území, dále se výklad zaměří na vývoj v dobách první i druhé světové války a rovněž nebude opomenuta ani doba komunistického režimu, včetně událostí po přeměně politického zřízení na pluralitní demokracii. Druhá kapitola zpočátku objasní význam základních pojmů, mezi něž lze řadit jednak bytové družstvo, ale i družstevní byt, a také upře svou pozornost na založení, vznik, zrušení a zánik bytového družstva. Následující třetí kapitola si klade za cíl čtenáře podrobně seznámit s členstvím v bytovém družstvu, a to vysvětlením vzniku a zániku členství osoby, určením podstaty družstevního podílu, vymezením práv a povinností člena a v neposlední řadě též představením smyslu členských vkladů. Čtvrtá kapitola se poté bude věnovat hospodaření bytových družstev. Každé družstvo totiž disponuje jistým souhrnem majetku, se kterým může v mezích zákona nakládat. Na organizační strukturu družstva se zaměří pátá kapitola, jejíž obsah blíže pojedná o obligatorně zřizovaných orgánech, tedy přesněji řečeno členské schůzi, představenstvu a kontrolní komisi. Šestá kapitola objasní předpoklady pro přeměnu bytových družstev a konečně sedmá kapitola se v závěru bude blíže zabývat komparací bytového družstevnictví v tuzemsku a ve vybraných státech.



# 1 Historický vývoj bytového družstevnictví

První kapitola se zaměří na rozbor historického vývoje bytového družstevnictví na českém území. Celkem v šesti podkapitolách bude pojednáno o kořenech bytových družstev a také o postupném vývoji od roku 1918 až do roku 2014.

## 1.1 Kořeny bytových družstev

Z historického hlediska nalezneme úplně první bytová družstva na našem území v 80. letech 19. století. Jejich vznik můžeme primárně přisuzovat snaze o podporu nemajetných vrstev společnosti poskytnutím finančně dostupnějšího a nepochybně rovněž důstojnějšího bydlení<sup>1</sup>.

Sociálně slabší vrstvy v tehdejší době vítaly především ty kroky zákonodárce, jež vedly k vytvoření právní úpravy zakotvující jisté výhody v oblastech výstavby a bydlení. „*Tak např. zákon č. 39/1880 ř. z., o osvobození novostaveb, přístavků a přestaveb od daně, poskytl daňové osvobození na dobu 12 let pro novostavby bytových budov od daně domovní.*“<sup>2</sup> Podobných zákonů, které svým adresátům přinesly všemožné úlevy, byla celá řada, nicméně žádný z nich se až do vydání zákona č. 285/1907 ř. z. nezabýval velmi komplikovaným získáváním hypotečních úvěrů. Zmíněný zákon celou problematiku vyřešil tak, že „*zřídil tzv. Jubilejní fond ve výši 4 milionů zlatých, z něhož bylo stavebním družstvům aktivních státních zaměstnanců umožněno poskytovat úvěrovou pomoc*“<sup>3</sup>, což zásadním způsobem pozitivně ovlivnilo nárůst výstavby budov.

## 1.2 Vývoj v letech 1918-1939

Krátce po první světové válce se celá oblast bytového družstevnictví nacházela v poměrně nelehké situaci, kterou zapříčinila mimo jiné ekonomická vyčerpanost již tehdejšího Československa. Výrazné zlepšení se mělo dostavit současně s vydáním celé řady zákonů zaměřených primárně na obnovu výstavby všech typů budov. Jejich podpora tkvěla například v daňových úlevách nebo v uvolňování finančních prostředků.

---

<sup>1</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 18.

<sup>2</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 1.

<sup>3</sup> Tamtéž s. 2.

Jedním z prvních zákonů, v němž můžeme spatřovat snahy o zlepšení situace ve sféře stavebního ruchu, tedy i bytového družstevnictví, je právě zákon č. 281/1919 Sb., o státní podpoře stavebního ruchu (dále jen „zákon o státní podpoře stavebního ruchu“). Vláda se jeho prostřednictvím zmocnila k podpoře stavění domů s malými byty, jejichž výstavba byla zahájena roku 1919 obcemi, okresy nebo stavebními sdruženími (§ 1 zákona o státní podpoře stavebního ruchu). Samotná podpora spočívala v poskytování státních záruk za zápůjčky na novostavby a rovněž v peněžitých příspěvcích na úroky. Domy, které čerpaly uvedené výhody, nebylo možné zcizit ani zatížit a navíc k nim Československé republiky náleželo předkupní právo. Zákon o státní podpoře stavebního ruchu rovněž uvedl, že vzhledem ke všem výše zmíněným převzatým závazkům byl stát tehdy nucen do státního rozpočtu v roce 1919 zařadit 5 mil. korun a pro následující roky vymezil částku na úhrady těchto závazků neurčitě.

Dle veřejně dostupných informací Českého statistického úřadu bylo k roku 1918 v Československu evidováno pouhých 248 bytových družstev. Avšak legislativní zásah na podporu stavebního ruchu od roku 1918 do roku 1924 zajistil nárůst celkem o 853 bytových družstev. Z celkového součtu 1101 družstev jich bylo 912 českých a 189 německých. *„Největší členskou skupinu družstevníků tvořili veřejní zaměstnanci, z nich bylo 12 tisíc železničních, 14 tisíc jiných státních včetně vojáků a 9 tisíc ostatních.“*<sup>4</sup>

### 1.3 Vývoj za 2. světové války

Druhá světová válka od svého počátku v roce 1939 zásadním způsobem negativně ovlivňovala vývoj bytového družstevnictví. V důsledku ekonomické nestability a obav tehdejších občanů o jejich budoucnost došlo k naprosté stagnaci výstavby všech typů obytných budov. Správa bytových družstev byla navíc často vykonávána nacistickými okupanty, kteří velké množství z nich zrušili a rovněž si zabírali družstevní byty pro svoje vlastní účely. Tento nežádoucí přístup se na celé sféře bytového družstevnictví podepsal tak, že v roce 1942 existovalo pouhých 508 bytových družstev.<sup>5</sup>

Celá válečná krize se prohlubovala až do samotného konce druhé světové války v roce 1945.

---

<sup>4</sup> Český statistický úřad. *Zlatý věk bytových družstev* [online]. 2019. [cit. 2022-11-14]. Dostupné z: <http://www.czso.cz>

<sup>5</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 3.

## 1.4 Vývoj v letech 1945-1958

Po konci druhé světové války propukly snahy o obnovu bytové výstavby, což způsobilo nárůst počtu bytových družstev na území tehdejšího Československa. Prvním zásadním právním předpisem této doby byl nepochybně zákon č. 192/1946 Sb., o dvouletém hospodářském plánu (dále jen jako „*dvouletka*“), který si mimo jiné kladl za cíl v letech 1947 a 1948 obnovit, popřípadě postavit 125 000 bytových jednotek s vyčleněnými 14 miliardami Kčs. Dvouletkou poměrně nadsazenému stavebnímu plánu měl jistou podporu zaručit zákon č. 41/1947 Sb., o státní podpoře na obytné stavby, jehož přínos dle něho spočíval ve „*státní záruce za hypotekární (komunální) zápůjčku, poskytnutou na úhradu stavebního nákladu*“ a ve „*státním příspěvku na úhradu výdajů s domem spojených*“. Dvouletkou vytoužené cíle se přesto nepodařilo splnit podle představ. Z uvolněných 14 miliard Kčs bylo nakonec investováno jen 9,8 miliard Kčs a vystavělo se pouhých 47 % bytů z celkového plánovaného počtu, tzn. zhruba 58 750 bytů. Nicméně i přes neplnění dvouletky můžeme s jistotou říci, že se oblast bytového družstevnictví pomalu, ale jistě dostávala z poválečného stavu.

Vývoj bytového družstevnictví zaznamenal další tvrdou ránu související se změnou politického režimu v roce 1948, který na družstva nahlížel jako na subjekty soukromého rázu, nad nimiž je potřeba převzít absolutní kontrolu. Jedním z prvních právních předpisů zasahujících do struktury bytových družstev byl zákon č. 110/1950 Sb., o organizaci bytového majetku a o Fondu bytového hospodářství. Na základě tohoto zákona se uskutečnilo nucené slučování bytových družstev, jehož prostřednictvím v rámci každého okresu nově vzniklo pouze jedno tzv. okresní bytové družstvo.<sup>6</sup> Ministerstvo práce a sociální péče bylo navíc již zmíněným zákonem zmocněno k rušení bytových sdružení a převádění jejich majetku mimo jiné právě na okresní bytová družstva ovládaná státem.

V roce 1953 rozvoj bytových družstev zásadním způsobem zpomalila měnová reforma, která realizovala přepočtení členských vkladů a členských zápůjček velmi nevýhodným kurzem. Východiskem se až o rok později stalo nařízení vlády č. 40/1954 Sb., o podpoře na úhradu provozních nákladů bytových družstev, díky němuž byla bytovým družstvům poskytnuta státní podpora na rozdíl mezi plánovanými ročními výnosy převyšovanými o roční výdaje.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 5.

<sup>7</sup> Tamtéž s. 4.

V roce 1954 byl přijat zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích, jenž bytová družstva nově označoval jako lidová bytová družstva.

## 1.5 Vývoj v letech 1959-1989

Vývoj bytového družstevnictví na konci 50. let 20. století výrazně ovlivnilo přijetí zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě (dále jen „ZDBV“ či „zákon o družstevní bytové výstavbě“), na jehož základě vznikl nový typ bytových družstev známý jako tzv. stavební bytová družstva. Jejich činnost se primárně zaměřovala na program družstevní komplexní bytové výstavby, která spočívala zejména v podstatném zvýšení rozvoje výstavby bytových budov, ale také například rodinných domů. Existenci celého programu podporovaly státem poskytnuté finanční prostředky, výhodné úvěry a v neposlední řadě také osvobození od daňové a poplatkové povinnosti.

Všeobecnou pomoc pro stavební bytová družstva zajišťovaly tehdejší národní výbory, které navíc dle § 10 odst. 1 ZDBV prostřednictvím výkonného orgánu okresního národního výboru nebo z jeho pověření výkonný orgán místního národního výboru řídily družstevní bytovou výstavbu a zároveň vykonávaly kompletní dohled a kontrolu nad činností stavebních bytových družstev. S příchodem zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, však došlo k přechodu řídicí pravomoci na Ústřední radu družstev a v roce 1969 potom na Český svaz bytových družstev a Slovenský zväz bytových družstiev<sup>8</sup>.

Konec programu družstevní komplexní bytové výstavby v roce 1991 byl zapříčiněn značným nárůstem cen spojených se stavební činností a rovněž nedostatkem financí v rámci státního rozpočtu, jež by výstavbu podpořily. Tyto negativní vlivy způsobil pád komunistického režimu a události na to navazující. Ovšem po samotném zániku programu stále nebyla celá řada družstevních budov dokončena. Stavební bytová družstva se totiž potýkala s výše zmíněnými ekonomickými problémy, které v některých případech zdržely dokončení staveb až o celé čtyři roky.

Ze statistického hlediska se program družstevní komplexní bytové výstavby za celou dobu své existence, tzn. od roku 1959 do roku 1991, zasadil o vznik 779 251 družstevních bytů. Největší roční přírůstek byl zaznamenán v roce 1970 a

---

<sup>8</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 8.

činil celkem 34 774 dokončených družstevních bytů. Po zániku programu již takového čísla dosaženo nebylo. V období od roku 1995 do roku 2005 roční počet dokončených družstevních bytů nepřesáhl 2000, z čehož je patrný extrémní úpadek družstevní výstavby.<sup>9</sup>

## 1.6 Vývoj po roce 1989

Vývoj bytového družstevnictví po roce 1989 byl naprosto zásadně ovlivněn pádem komunistického režimu, v jehož důsledku došlo k realizaci četných změn v rámci právního řádu. Jednu z těchto změn představoval zákon č. 176/1990 Sb. o bytovém, spotřebním a jiném družstevnictví, který od roku 1990 prozatímně upravoval postavení, právní poměry a zásady činnosti bytových, spotřebních, výrobních a jiných družstev.

Naprosto zásadní změny však přinesl až rok 1992. Významným momentem se stalo zrušení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, díky čemuž zanikla možnost národních výborů uplatňovat svůj vliv na bytová družstva, a to pro členy znamenalo zajištění vlastní družstevní správy. Za zmínku dále stojí vznik zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, v němž byla upravena zejména problematika transformací družstev. V neposlední řadě 1. 1. 1992 rovněž nabyl účinnosti zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „obchodní zákoník“). „*V samotném obchodním zákoníku byla zařazena pouze dvě zvláštní ustanovení týkající se bytového družstva.*”<sup>10</sup> V prvním z nich zákonodárce vymezil pojem bytové družstvo (§ 221 odst. 2 obchodního zákoníku) a v rámci druhého ustanovení upravil převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody (§ 230 obchodního zákoníku). Jinak se na bytová družstva aplikovala obecná ustanovení o družstvech a v určitých záležitostech se subsidiárně uplatnil rovněž zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

V roce 2005 měl do té doby poměrně upadající výstavbu družstevních bytů pozvednout zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu podpory investic<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Český statistický úřad. *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice* [online]. 2013. [cit. 2022-12-03]. Dostupné z: <http://www.czso.cz>

<sup>10</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 66.

<sup>11</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 22.

V závěrečné fázi vývoje došlo k přijetí zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 22.

## 2 Vhled do problematiky bytových družstev

Druhá kapitola si klade za cíl čtenáře uvést do problematiky bytových družstev. Proto dojde nejdříve k objasnění základních pojmů a následně též k vymezení okolností, za nichž bytové družstvo vzniká a zaniká.

### 2.1 Základní pojmy a poznatky

Pro pochopení obsahu dalších kapitol je v první řadě zcela nezbytné znát význam pojmů „bytové družstvo“ a „družstevní byt“.

#### 2.1.1 Bytové družstvo

Před samotným vymezením bytového družstva, dle jeho zvláštní právní úpravy obsažené v rámci zákona o obchodních korporacích, je především nutné věnovat se obecnějšímu pojmu, jímž je družstvo jako takové. Jeho definici nalezneme v rámci obecné právní úpravy družstev, konkrétně v § 552 odst. 1 zákona o obchodních korporacích, který jej formuluje tak, že *„družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání“*. V nejširším pojetí se rovněž jedná o právnickou osobu zařazenou do kategorie obchodních korporací, nicméně v tomto případě je nutné družstvo odlišovat od dalšího typu obchodní korporace, jíž je obchodní společnost. Zmíněná vysvětlení nám však poskytují pouze strohý náhled do problematiky bytových družstev.

Bytové družstvo zákon o obchodních korporacích přímo nedefinuje, proto musíme primárně vycházet z výše uvedené definice družstva stanovené obecnou právní úpravou. Prostřednictvím § 727 odst. 1 ZOK je však vymezeno, že *„bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů“*, čímž dochází k určení jeho podstaty. Co se rozumí bytovými potřebami zákon nijak blíže nespecifikuje, nicméně ze zvláštních ustanovení upravujících bytová družstva lze dovodit, že se jedná o zajištění samotného bydlení jejich členů, ale také zajišťování dalších potřeb s bydlením souvisejících, tedy například péče o družstevní bytový fond či užívání nebytových prostorů a další<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 68.

Bytová družstva jsou dle § 727 odst. 2 ZOK navíc oprávněna spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Výkon takové činnosti je však zcela nepovinný a v podstatě se jedná jen o možný doplněk obligatorního účelu zajišťování bytových potřeb.

Další rozšíření činnosti bytových družstev umožňuje § 727 odst. 3 ZOK, který stanovuje, že „bytové družstvo může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavců 1 a 2 pouze doplňkový nebo vedlejší charakter“. Jinou činností se v tomto ohledu může rozumět například podnikání, to ale nesmí v žádném případě ohrozit již zmíněný hlavní účel bytového družstva a zároveň přesáhnou doplňkový či vedlejší charakter.

Vzhledem k tomu, že „předmětem činnosti bytového družstva je zejména nabývání a pronájem (provoz) družstevních bytů za účelem uspokojování bytových potřeb jeho členů“<sup>14</sup>, je potřeba si klást otázku, jakými možnostmi by bytové družstvo disponovalo v momentě, kdy ani jediný jeho člen nebude nájemcem družstevního bytu ve vlastnictví bytového družstva ani podle stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu? V takovém případě by se přímo nabízelo uplatnění právní úpravy obsažené v § 730 ZOK, která bytovému družstvu umožňuje změnit předmět jeho činnosti a stát se jiným typem družstva. Jedná se však zcela o výjimečnou odchylku od obligatorního účelu stanoveného § 727 odst. 1 ZOK. Jiným řešením by pak už bylo jen zrušení bytového družstva a jeho likvidace z podnětu soudu, na což se ale zaměří jiná kapitola<sup>15</sup>.

Mimo výše zmíněné je dále podstatné neopomenout skutečnost, že i bytové družstvo je podnikatelem a musí nést označení firmy, tedy jména, pod nímž se zapíše do obchodního rejstříku<sup>16</sup>. Na to ostatně upozorňuje samotný § 728 ZOK, jež uvádí obligatorní označení firmy bytového družstva jako „bytové družstvo“.

### 2.1.2 Družstevní byt

Družstevní byt je poměrně podrobně vymezen v rámci § 729 ZOK, a to následujícími znaky:

---

<sup>14</sup> NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef a OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 309.

<sup>15</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1255.

<sup>16</sup> Tamtéž s. 1251.



- byt se musí nacházet v budově, která je jako celek ve vlastnictví či spoluvlastnictví bytového družstva, nebo musí být sám o sobě předmětem vlastnictví či spoluvlastnictví bytového družstva,
- byt je užíván členem bytového družstva (nečlen je k jeho užívání rovněž oprávněn, ale již na základě jiného typu nájmu, a to konkrétně nájmu komerčního či služebního),
- užívání bytu je realizováno prostřednictvím pronájmu a
- na pořízení bytu se museli členové bytového družstva či jejich právní předchůdci podílet členským vkladem.<sup>17</sup>

Uvedené znaky se taktéž uplatní pro definování družstevního nebytového prostoru (např. garáže). Pro zjednodušení však zákon o obchodních korporacích zavádí legislativní zkratku „družstevní byt“, jímž se rozumí bytový i nebytový prostor družstva.

Zvláštní právní úpravu již zmíněného nájmu družstevního bytu nalezneme primárně v § 741–747 ZOK, která rovněž zakotvuje subsidiární použití zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“) ve věcech neupravených zákonem o obchodních korporacích. Zřízení nájmu je zajištěno nájemní smlouvou uzavřenou zpravidla na dobu neurčitou, což je ostatně stanoveno v § 742 písm. a) ZOK jako právo člena bytového družstva, jež splnil zákonem a stanovami vymezené podmínky<sup>18</sup>. Toto ustanovení plní ochrannou funkci pro případ, kdy osoba poskytne bytovému družstvu jistý finanční obnos se záměrem získat nájemní právo k družstevnímu bytu, nicméně jeho získání nebude dle představ umožněno<sup>19</sup>. Závěrem je nutné podotknout, že družstevní nájem se v zásadě vyznačuje neziskovým principem, čímž je mimo jiné odlišný od komerčního typu nájmu, jehož podstata naopak spočívá v ziskovosti.

## 2.2 Založení a vznik bytového družstva

Vzhledem k tomu, že zákon o obchodních korporacích neobsahuje zvláštní právní úpravu založení bytového družstva, je nutné přihlédnout k úpravě obecné, jež se uplatní i pro založení ostatních typů družstev.

<sup>17</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 33.

<sup>18</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 353.

<sup>19</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1272.

Založení bytového družstva se realizuje prostřednictvím ustavující schůze svolané svolavatelem, který zároveň zájemcům o jeho založení předkládá návrh stanov a rozhodnutí nezbytných k založení družstva (§ 555 odst. 1 ZOK). Svolavatel rovněž řídí ustavující schůzi, vyjma situace, kdy je jejím řízením pověřena jiná osoba (§ 557 ZOK). S ohledem na § 552 odst. 2 ZOK se schůze musí účastnit minimálně 3 osoby projevující vůli družstvo založit a stát se jeho členy (dále jen „zájemci o založení družstva“ nebo „zájemci“). Tento projev vůle se uskuteční na základě podání písemné přihlášky k rukám svolavatele, a to nejpozději do zahájení ustavující schůze. V kompetenci svolavatele je potom danou přihlášku buď přijmout, či odmítnout. Všichni zájemci o založení bytového družstva, jejichž přihláška nebyla odmítnuta, se mohou na ustavující schůzi jednak účastnit a zároveň každý z nich je oprávněn jedním hlasem rozhodovat ve věcech programu schůze. Hlasovat může i svolavatel a jím pověřená osoba, ale jen jestliže řádně podali přihlášku do bytového družstva, která nebyla odmítnuta. Oprávněním k účasti na ustavující schůzi navíc vyjma zájemců, svolavatele a jím pověřených osob (například advokátů či notářů) disponuje i ten, s jehož účastí svolavatel souhlasí a ustavující schůze takový souhlas nevyvrátí a rovněž ten, jehož účast povolila ustavující schůze, i když s ní svolavatel nesouhlasil. Tyto osoby však na schůzi nemohou hlasovat.<sup>20</sup>

Samotný program ustavující schůze se dle § 555 odst. 2 zákona o obchodních korporacích skládá z přednostního přijetí stanov, jakožto zakladatelského právního jednání, schválení osoby správce vkladů, dále dochází k volbě členů volených orgánů družstva a také k určení způsobu, jakým dojde ke splnění základního členského vkladu, potažmo vstupního vkladu.

Aby při procesu založení bytového družstva došlo k zajištění právní jistoty, je nezbytné průběh ustavující schůze a rozhodnutí o přijetí stanov osvědčit veřejnou listinou (§ 560 odst. 1 ZOK), kterou se pro účely zákona o obchodních korporacích míní notářský zápis (§ 776 odst. 2 ZOK). Přílohou notářského zápisu osvědčujícího ustavující schůzi musí být obligatorně seznam zakladatelů družstva, jinak řečeno seznam zájemců jejichž přihláška do bytového družstva nebyla svolavatelem odmítnuta, zároveň nedošlo ze strany zájemce k jejímu zpětvzetí a taktéž byly naplněny jiné, zákonem stanovené, podmínky určené pro založení členského

---

<sup>20</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1066–1067.

vztahu<sup>21</sup>. Další povinnou přílohu notářského zápisu tvoří prohlášení zakladatelů o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, nicméně ZOK v tomto případě stanovuje výjimku určující nepotřebnost tohoto osvědčení, pokud již bylo prohlášení zakladatelů osvědčeno veřejnou listinou o průběhu ustavující schůze (§ 560 odst. 1 ZOK). Dle § 560 odst. 1 ZOK navíc pro bytové družstvo platí, že pokud jeho stanovy zavedou převzetí či splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu jako podmínku pro založení členství, tak musí být přílohou již zmíněného notářského zápisu i prohlášení zakladatele o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vztahu.

Zákon o obchodních korporacích po nabytí účinnosti zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „novela 163/2020“), umožňuje založit družstvo bez ustavující schůze. K tomu může dojít pouze po předchozí dohodě zakladatelů na obsahu stanov ve formě notářského zápisu (§ 561a odst. 1 ZOK). Zmíněné stanovy však musejí obsahovat způsob splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, potažmo vstupnímu vkladu zakladatele, vymezení členů volených orgánů družstva, dále seznam zakladatelů a u nepeněžitého vkladu je důležité, aby stanovy obsahovaly jeho popis, celkovou sumu započtenou na členský vklad, ocenění a také určení znalce, tedy odborníka, v jehož kompetenci je provedení tohoto ocenění (§ 561a odst. 2 ZOK). V podstatě se tedy jedná o ty náležitosti, které díky absenci ustavující schůze nelze pro řádné založení družstva opatřit jiným způsobem.

Bytové družstvo, jakožto právnická osoba, však vzniká až samotným okamžikem jeho zápisu do veřejného rejstříku, jímž se rozumí obchodní rejstřík. Taková skutečnost vyplývá z § 126 odst. 1 OZ a § 42 písm. a) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěrenských fondů (dále jen „VeřRej“). Jak již bylo zmíněno výše, družstvo je nejdříve založeno prostřednictvím ustavující schůze, nebo v určitých případech i bez ní a následně dochází ze strany všech členů představenstva, či předsedy bytového družstva k podání návrhu na jeho zápis do obchodního rejstříku (§ 46 odst. 4 VeřRej), což se musí uskutečnit do 6 měsíců ode dne založení družstva (§ 9 odst. 1 ZOK), nestanoví-li stanovy lhůtu odlišnou (§ 9 odst. 2 ZOK). Při marném uplynutí této

---

<sup>21</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1069–1070.

zákonné lhůty se ex lege uplatní právní úprava odstoupení od smlouvy, kterou nalezneme v občanském zákoníku.

### 2.2.1 Nezbytné náležitosti stanov

Právní úpravu obsahující nezbytné náležitosti stanov všech typů družstev nalezneme v rámci § 553 ZOK, ale také v navazujícím § 123 odst. 1 OZ. Jedná se o tyto obligatorní údaje:

- firma,
- sídlo určené adresou zapsanou v obchodním rejstříku (§ 429 OZ),
- předmět podnikání nebo činnosti,
- výše základního členského vkladu či vstupního vkladu,
- dále také jakým způsobem a v jaké lhůtě má dojít ke splnění vkladové povinnosti,
- pravidla rozhodování a způsob svolání členské schůze,
- vymezení určitého počtu členů představenstva a kontrolní komise a zároveň zakotvení celkové délky jejich funkčního období,
- podmínky určující vznik členství v družstvu, které však nesmí být v žádném případě diskriminační a
- podrobné ustanovení práv a povinností člena družstva a družstva.<sup>22</sup>

Mimo výše uvedené je rovněž nutné přihlídnout ke zvláštní právní úpravě stanovující náležitosti stanov výhradně u bytových družstev (§ 731 ZOK). Patří mezi ně:

- podmínky určující vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, u nichž je nutné plně respektovat kogentní ustanovení o nájmu družstevního bytu upraveného v § 741-747 ZOK a zároveň obecná ustanovení upravující problematiku nájmu (§ 2201 a násl. OZ) a
- konkrétnější vymezení práv a povinností člena bytového družstva ve vztahu k právu na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, ale také práv a povinností souvisejících s užíváním družstevního bytu tímto členem.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 117-119.

<sup>23</sup> Tamtéž s. 119-120.

Změny zvláštních náležitostí stanov bytových družstev je možné docílit pouze se souhlasem minimálně tří čtvrtin všech členů družstva a současně se souhlasem členů družstva, kteří se snaží naplnit podmínky potřebné pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, k jejichž naplnění tedy doposud nedošlo (§ 731 odst. 2 ZOK). Zmínění členové se pro změnu stanov vyjádří v rámci členské schůze bytového družstva a výsledné usnesení musí být podle § 569 odst. 2 písm. a) ZOK osvědčeno notářským zápisem. „Schválí-li členská schůze bytového družstva takovou změnu stanov, jež obsahuje ujednání, k nimž nelze (...) přihlížet, hledí se na usnesení členské schůze v rozsahu, v němž schválila přijetí takových (zákonu odporujících) ujednání, jako by nebylo přijato.”<sup>24</sup>

### 2.3 Zrušení a zánik bytového družstva

Speciální ustanovení upravující problematiku zrušení bytového družstva rozhodnutím soudu nalezneme v § 757 ZOK. V pravomoci soudu je podle něho i bez návrhu zrušit bytové družstvo a nařídit jeho likvidaci v případě, že podstatně porušuje ustanovení zákona o obchodních korporacích zaměřených na hospodaření s majetkem, čímž se konkrétně rozumí omezení nakládání se ziskem, omezení převodů vlastnictví k družstevním bytům a omezení zatížení družstevních bytů. Bytové družstvo může být dle téhož ustanovení navíc zrušeno soudem v důsledku provozování činnosti v rozporu s jeho hlavním účelem, jímž je zajišťování bytových potřeb svých členů, nebo též kvůli rozporu s pravidlem umožňujícím provozovat i jinou činnost, která však musí mít pouze doplňkový či vedlejší charakter a nesmí nijak ohrozit zmíněný hlavní účel. Soud v těchto situacích disponuje pravomocí ke zrušení bytového družstva i bez návrhu zejména vzhledem k tomu, že dochází k neoprávněným zásahům v oblasti veřejného zájmu<sup>25</sup>.

Zrušení bytového družstva je rovněž upraveno v § 93 ZOK, jenž poskytuje obecnou právní úpravu soudního zrušení obchodní korporace s její následnou likvidací. Soud je oprávněn zrušení provést pouze na základě návrhu osoby disponující právním zájmem, nebo také na návrh státního zastupitelství, a to v případě, kdy bytové družstvo:

---

<sup>24</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4460/2018

<sup>25</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1285–1286.

- není schopno minimálně po dobu jednoho roku provádět výkon své hlavní činnosti, čímž neplní svůj účel, nicméně dle rozhodnutí Nejvyššího soudu nesmí být důvodem pro zrušení stav, kdy nezaniká schopnost k výkonu dané činnosti či případně družstvo není schopno svoji činnost vykonávat řádně<sup>26</sup>, nebo
- v důsledku nepřekonatelných rozporů mezi společníky nemůže provádět výkon své činnosti, což má ostatně i jistou podobnost s překážkou bránící plnění účelu v předchozím bodě.

Na samotné zrušení bytového družstva je možné aplikovat i obecnou právní úpravu stanovenou v § 172 občanského zákoníku, jehož podstatou je soudní zrušení právnických osob. Soud dle něho může zrušení provést buď bez návrhu, nebo na návrh osoby, která na zrušení osvědčí svůj zájem, a to v případě, kdy ze strany bytového družstva:

- dochází k závažnému narušení veřejného pořádku výkonem nezákonné činnosti, za niž lze podle navazujícího § 145 OZ považovat například „rozněcování nenávisti a nesnášenlivosti“ či „popření nebo omezení osobních, politických nebo jiných práv osob pro jejich národnost, pohlaví, rasu, původ, politické nebo jiné smýšlení, náboženské vyznání a sociální postavení“,
- již není splněn zákonný předpoklad nutný pro vznik bytového družstva, za který můžeme považovat například minimální počet tří členů, což je ostatně duplicitně upraveno v ustanovení § 211 odst. 2 OZ<sup>27</sup>, nebo
- statutární orgán není schopen se usnášet minimálně po dobu dvou let, a to kvůli absenci jednoho, více, či všech členů.<sup>28</sup>

Mimo právní úpravu zaměřenou na zrušení bytového družstva soudním rozhodnutím je taktéž nutné neopomenout, že ke zrušení může na základě § 168 OZ dojít například dobrovolným rozhodnutím členské schůze (§ 656 písm. q) OZ). Zřídka se pak podle téhož ustanovení realizuje zrušení bytového družstva dosažením účelu nebo uplynutím doby<sup>29</sup>.

<sup>26</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2019, sp. zn. 27 Cdo 4030/2017

<sup>27</sup> LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. s. 836-837.

<sup>28</sup> Tamtéž s. 661-664.

<sup>29</sup> NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef a OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 390.

Bytové družstvo ve výsledku zaniká výmazem z obchodního rejstříku, kam muselo být povinně zapsáno. Teprve až takovým krokem přestává oficiálně existovat.

## 3 Členství v bytovém družstvu

Členství v bytovém družstvu můžeme chápat jako vztah mezi bytovým družstvem a jeho členem, jehož obsahem jsou vzájemná práva a povinnosti. Taková práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu souhrnně označuje obecná právní úprava jako družstevní podíl (§ 595 ZOK), o němž bude mimo jiné podrobněji pojednáno dále.

### 3.1 Členství osoby

Tato podkapitola bude svoji pozornost soustředit primárně na právní úpravu členského vztahu fyzické osoby s bytovým družstvem a okrajově se navíc zaměří na problematiku členství právnických osob.

#### 3.1.1 Vznik členství

V první řadě je nutné vymezit, jakým způsobem tento členský vztah vůbec vzniká. Obecná právní úprava obsažená v rámci § 577 zákona o obchodních korporacích nám k této problematice poskytuje jen základní informace, ty jsou však následně rozšířeny některými dalšími obecnými ustanoveními, ale také zvláštní úpravou členství v bytovém družstvu v § 733 ZOK. Zároveň nelze opomenout, že podrobnější podmínky vzniku členství si bytová družstva mohou v jistých případech určit individuálně ve stanovách. V tomto ohledu nicméně musí respektovat zásady družstevního práva, mezi něž řadíme například rovnost členů družstva<sup>30</sup>, či obecně stanovený soukromoprávní zákaz porušování dobrých mravů a veřejného pořádku (§ 1 odst. 2 OZ).<sup>31</sup>

Nyní však zůstaneme u univerzálních podmínek vzniku členství v družstvu vymezených v § 577 ZOK. Členství dle něho mimo jiné vzniká při zakládání družstva v momentě jeho vzniku (§ 577 odst. 1 písm. a) ZOK), za který se považuje okamžik zápisu do obchodního rejstříku. Členem se v tomto případě stane jeho zakladatel, tedy dle § 559 odst. 2 ZOK zájemce o založení bytového družstva, jenž projevil vůli stát se členem na základě podané přihlášky, u níž nedošlo ke zpětvzetí a zároveň splnil potřebné podmínky pro vznik členství určené stanovami a zákonnou úpravou pro vztahující se na bytová družstva. Další možností vzniku

---

<sup>30</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 2. 2011, sp. zn. 29 Cdo 4937/2009

<sup>31</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1090–1091.



členství je kladné rozhodnutí představenstva či jiného družstevního orgánu o přijetí osoby zájemce do již existujícího bytového družstva (§ 577 odst. 3 ZOK). Zájemce musí stejně tak jako zakladatel splňovat podmínky pro členství a rovněž podat písemnou přihlášku, o které je pak rozhodováno. Za okamžik vzniku členského vztahu se považuje den, kdy je rozhodnuto o přijetí zájemce za člena, či jiným, pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí (§ 577 odst. 1 písm. b) ZOK). Doposud zmíněné možnosti vzniku členství můžeme označit jako tzv. originární, což znamená, že členství podle nich vzniká nově, nikoliv odvozeně od právního předchůdce (derivativně). V § 577 odst. 1 písm. c) zákona o obchodních korporacích je pak stanoven derivativní způsob vzniku členství v bytovém družstvu, jímž je převod nebo přechod družstevního podílu.<sup>32</sup>

Za jednu z podmínek pro vznik členství lze podle § 564 odst. 1 ZOK považovat především prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, nejedná-li se o osoby zakládající družstvo bez ustavující schůze, a dále také splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Podrobnější rozbor této problematiky bude však uskutečněn až v podkapitole zaměřené na členské vklady.

Odprostíme-li se už od způsobů vzniku členství v bytovém družstvu upravených v § 577 ZOK, je taktéž nutné neopomenout i jiné důvody, na jejichž základě může takové členství vzniknout. Tím se má na mysli například vydržení družstevního podílu, které je z hlediska charakteristiky originární a má svůj základ v rámci obecné právní úpravy vydržení, konkrétně v § 1089 a násl. OZ, ale také v rozhodnutí Nejvyššího soudu, jež stanovuje, že pro vydržení podílu je nutné, aby ze strany držitele došlo k převzetí veškerých práv a povinností spojených s družstevním členstvím<sup>33</sup>.

Stanovy navíc dle ustanovení § 733 odst. 1 ZOK mohou přímo určit, že podmínkou pro vznik členství bude převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, o čemž musí být uzavřena písemná smlouva upravující podrobnosti (§ 572 ZOK). Jedná se o zvláštní podmínku, bez jejíž zakotvení v rámci stanov nejsou vyvolány žádné účinky.

Členem bytového družstva se může stát nejen fyzická osoba, ale rovněž osoba právnická, a to výše uvedenými způsoby, ledaže stanovy takovou možnost

---

<sup>32</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1090–1091.

<sup>33</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 1989/2011

vyloučí (§ 735 odst. 1 ZOK). Právnícká osoba je však v oblasti bytového družstevnictví podstatně limitována, jelikož samotné užívání družstevního bytu k bydlení navazuje pouze na fyzické osoby, protože se jedná o základní lidskou potřebu<sup>34</sup>. Jistou limitaci navíc představuje i možnost případného omezení členství právnické osoby, které se stejně tak jako vyloučení členství vymezuje ve stanovách bytového družstva (§ 735 odst. 1 ZOK). Takové omezení je způsobilé například určit přípustnost členství jen u některých forem právnických osob<sup>35</sup>.

### 3.1.2 Zánik členství

Členství v bytovém družstvu může zaniknout prostřednictvím celé řady způsobů vymezených v obecné právní úpravě družstev (§ 610 ZOK). Jako první z nich si představíme dohodu mezi členem a družstvem, v níž je oboustranně učiněn projev vůle k ukončení členství, přičemž taková dohoda musí mít dle zákonných požadavků písemnou formu (§ 611 ZOK). Právní úprava zákona o obchodních korporacích nám nicméně neposkytuje jasnou informaci o tom, jak danou dohodu realizovat. J. Lasák (a kol.) se v rámci komentářové literatury jasně vyjádřil, že dohoda musí být nejprve schválena příslušným orgánem uvedeným ve stanovách a až následně po tom podepsána<sup>36</sup>. Proces schvalování by podle něho tak mohla mít na starosti například členská schůze či jiný orgán a realizaci podpisu představenstvo z pozice statutárního orgánu. Zmíněné však v komentáři k § 610 ZOK rozporuje F. Cileček. Dle jeho názoru je takové schválení dohody před podpisem na místě pouze v případě, kdy ho stanovy přímo vyžadují, jinak nemá žádné zákonné ani jiné opodstatnění. Navíc ustanovením § 164 odst. 1 OZ, upravujícím možnost člena statutárního zastoupit právnickou osobu ve veškerých jejích záležitostech, poměrně logicky zdůvodňuje oprávnění představenstva k uzavření dohody bez dalšího.<sup>37</sup> Praxe výše uvedená stanoviska F. Cilečka jednoznačně potvrzuje, což je ostatně i jeden z důvodů, proč se osobně přikláním k jeho názoru.

Dalším důvodem pro zánik členství je vystoupení člena bytového družstva prostřednictvím jím podaného oznámení, které musí být jako dohoda o zániku členství obligatorně předloženo v písemné formě (§ 610 ZOK). Členství tímto

---

<sup>34</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1295/2005

<sup>35</sup> NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef a OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 329.

<sup>36</sup> LASÁK, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČAP, Zdeněk, DOLEŽIL, Tomáš a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. s. 2523.

<sup>37</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1090–1091.

způsobem zaniká buď po uplynutí maximálně šestiměsíční výpovědní doby vymezené stanovami, nebo jiným dnem uvedeným v oznámení. Není-li stanovami ani samotným oznámením den zániku členství určen, tak členství v bytovém družstvu zanikne okamžikem doručení oznámení o vystoupení bytovému družstvu (§ 612 odst. 1 a 2 ZOK). Člen navíc nemusí své vystoupení nijak zdůvodňovat, ledaže by se jednalo o vystoupení kvůli nesouhlasu se změnou stanov (§ 613 ZOK).

Členství v bytovém družstvu rovněž zaniká převodem či přechodem družstevního podílu, smrtí člena, v případě členství právnické osoby jejím zánikem, při návaznosti členství na pracovní poměr v družstvu zánikem takového pracovního poměru, též v některých specifických případech spojených s insolvencí, výkonem rozhodnutí či exekucí, anebo vyloučením, o němž bude podrobněji pojednáno v následujících odstavcích.

Vyloučení člena družstva je upraveno jednak obecnou právní úpravou obsaženou v § 614-622 ZOK, ale taktéž zvláštním ustanovením § 734 ZOK, jenž se soustředí výhradně na problematiku vyloučení členů bytových družstev. Pro to, aby k vyloučení člena bytového družstva vůbec mohlo dojít, musí být splněna alespoň jedna ze zákonných podmínek, mezi které se řadí:

- závažné či opakované porušení členské povinnosti,
- nenaplňování podmínek pro existenci členství,
- jiné závažné důvody blíže specifikované stanovami (§ 614 ZOK), nebo
- v případě členství navazujícího na nájem družstevního bytu hrubé porušení nájemní povinnosti, či pravomocné odsouzení pro úmyslný trestný čin spáchaný buď vůči družstvu, popřípadě vůči osobě bydlící v domě, kde se zároveň vyskytuje byt nájemce, nebo vůči majetku v domě (§ 734 ZOK).

Naplnění důvodu pro vyloučení však představenstvo či jiný stanovami uvedený orgán automaticky neopravňuje člena vyloučit, tedy až na výjimky. Nejprve je totiž nezbytné takové osobě adresovat výstrahu v písemné formě, která z obsahového hlediska musí obligatorně vytyčit důvody opodstatňující její udělení, dále také vyzvat člena k upuštění od porušování členských povinností a rovněž uložit povinnost k odstranění negativních následků vzniklých právě v důsledku porušení zmíněných členských povinností (§ 615 ZOK). Odstraní-li člen negativní následky, tak k jeho vyloučení nedochází, nicméně pokud nebude možné jejich odstranění nijak dosáhnout, přistoupí se k vyloučení bez výstrahy (§ 616 ZOK). Naplněním podmínek k vyloučení potom v závěru procesu dochází k vydání rozhodnutí o

vyloučení člena ze strany představenstva nebo jiného orgánu určeného stanovami. Rozhodnutí je nutné vydat buď v subjektivní zákonné lhůtě šesti měsíců, která začíná běžet dnem, kdy byl bytovým družstvem zjištěn důvod k vyloučení, nebo v objektivní zákonné lhůtě trvající jeden rok, a to s počátkem běhu ode dne vzniku důvodu k vyloučení (§ 617 odst. 2 ZOK). Mimo dodržení zákonných lhůt je orgán družstva rovněž povinen řádně poučit vylučovanou osobu o možnosti uplatnit vůči rozhodnutí prostředek ochrany, jímž jsou námitky (§ 617 odst. 3 ZOK v návaznosti na § 618 ZOK). Jestliže však o vyloučení rozhoduje členská schůze, tak vylučovaný člen nedisponuje prostředkem ochrany v podobě námitek, nýbrž možností v rámci tříměsíční lhůty od vydání rozhodnutí iniciovat zahájení soudního řízení ve statusových věcech právnických osob, v němž je oprávněn domáhat se neplatnosti rozhodnutí členské schůze<sup>38</sup>. Stejný postup je aplikovatelný i v případě zamítnutí námitek členskou schůzí. (§ 620 odst. 1 ZOK)

Dle ustanovení § 622 ZOK je orgán družstva, jenž vydal rozhodnutí o vyloučení člena, zmocněn k jeho zrušení, což má za následek zachování členství vyloučené osoby. Jedná se tedy o typický případ autoremedury, kterou realizuje družstvo buď z vlastního podnětu, nebo po zvážení podnětu vylučovaného člena<sup>39</sup>. Je-li iniciátorem zrušení rozhodnutí příslušný orgán družstva, tak zákonná právní úprava vyžaduje, aby ve lhůtě jednoho měsíce od doručení rozhodnutí byl vyloučenou osobou dodatečně předložen písemný souhlas se zrušením, bez něhož nelze dosáhnout zamýšleného cíle (§ 622 odst. 2 ZOK). Souhlasu však není potřeba v okamžiku, kdy podnět ke zrušení vzešel přímo ze strany vyloučené osoby.

Pro shrnutí podstaty vyloučení člena z bytového družstva nám poslouží rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2020, jež stanovuje, že „*Účelem právní úpravy vyloučení člena z družstva podle § 614 a násl. a § 734 odst. 1 ZOK je chránit družstvo (a jeho členy) před škodlivými důsledky opakovaných nebo závažných porušení členských povinností členem družstva.*”<sup>40</sup>

### 3.2 Družstevní podíl v bytovém družstvu

Z obecnějšího pojetí lze družstevní podíl chápat jako věc v právním smyslu (§ 489 OZ), která je předmětem vlastnického práva člena bytového družstva. Zákon

<sup>38</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1137–1138.

<sup>39</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 243.

<sup>40</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 27 Cdo 2613/2018

o obchodních korporacích nám jej však blíže vymezuje jako podíl představující práva a povinnosti člena, jež vyplývají z členství v družstvu (§ 595 ZOK). Komplex těchto práv a povinností T. Dvořák ve své publikaci označuje jako tzv. kvalitativní stránku družstevního podílu (blíže viz podkapitola „Práva a povinnosti člena bytového družstva“). Další neodmyslitelnou stránkou se dle něho rozumí majetkový podíl člena pojmenovaný jako tzv. kvantitativní stránka, jejíž podstata není z hlediska negativního vymezení založena na vlastnictví či spoluvlastnictví člena na bytovém družstvu. Zjednodušeně řečeno člen bytového družstva v žádném případě bytové družstvo nevlastní, pouze vůči němu disponuje majetkovou účastí.<sup>41</sup>

Mimo skutečnost, že družstevní podíl je způsobilý být předmětem vlastnictví jednoho člena, je navíc nutné neopomenout i jeho eventuální spoluvlastnictví mezi dvěma či dokonce více členy. Případní spoluvlastníci mají povinnost se mezi sebou dohodnout na ustanovení správce z vlastních řad, který následně v postavení příkazníka bude daný podíl spravovat (§ 1135 OZ v návaznosti na § 2430 a násl. OZ). Výjimku z práva na spoluvlastnictví družstevního podílu však představuje její omezení v rámci stanov (§ 597 ZOK).

Mezi jedno z omezení vlastnictví družstevních podílů patří nemožnost člena družstva vlastnit více jak jeden podíl, což v praxi znamená, že navyšováním podílů nelze dosáhnout jakéhokoliv zvýhodnění práv členů. V momentě, kdy člen nabude dalšího družstevního podílu, tak ex lege dochází k jeho splynutí s podílem původním (§ 606 ZOK), nicméně splněním zákonných podmínek se do budoucna nevylučuje opětovné rozdělení na samostatné podíly (blíže viz podkapitola „Rozdělení družstevního podílu“).

### **3.2.1 Dispozice s družstevním podílem**

Jak již bylo uvedeno výše, družstevní podíl v bytovém družstvu je předmětem vlastnického práva jeho člena, čímž je zaručena i jistá dispozice v podobě převodu, přechodu, rozdělení, ale i splynutí podílu.

Problematika převodu družstevního podílu je obecně upravena prostřednictvím § 599 a násl. ZOK, nicméně vzhledem k zásadě speciality<sup>42</sup> je třeba primárně aplikovat zvláštní právní úpravu určenou přímo pro bytová družstva,

---

<sup>41</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 44-45.

<sup>42</sup> Zásada *lex specialis derogat legi generali* – zvláštní právní úprava má přednost před úpravou obecnou

kteřou nalezneme v § 736 ZOK. Toto ustanovení v prvé řadě vymezuje zákaz vyloučení nebo omezení převoditelnosti družstevního podílu v bytovém družstvu, ale zároveň určuje, že podíl může být převeden pouze na osobu splňující podmínky ke vzniku členství v bytovém družstvu, jež jsou upraveny ve stanovách. Družstvo tedy disponuje poměrně zásadním oprávněním k určení okruhu osob, na něž lze převod podílu uskutečnit, avšak podmínky výběru nesmí být diskriminačního charakteru.

Převod družstevního podílu se realizuje na základě dohody, jejíž forma nemusí být přímo písemná. To ostatně vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu, který se k dané problematice vyjádřil tak, že smlouva „nemusí mít písemnou formu a jestliže písemnou formu nemá, musí dosavadní člen družstva písemně oznámit družstvu převod členských práv a povinností a nabyvatel musí vyslovit s převodem písemný souhlas.“<sup>43</sup>

S převodem družstevního podílu se převádí i právo k nájmu družstevního bytu, případně právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, ale to jen pokud jsou s podílem spojeny. Předmětem převodu je taktéž soubor práv a povinností navazujících na nájemní vztah. (§ 736 odst. 2 ZOK) Za přecházející povinnost lze považovat například samotné dluhy převodce, které sice nabyvatel nabývá vstupem do práv a povinností převodce, nicméně převodce se dle obecné právní úpravy obsažené v § 601 ZOK stává vůči těmto dluhům ručitelem. Rozhodnutí Nejvyššího soudu navíc zmíněnou problematiku potvrzuje a rovněž stanovuje, že na nabyvatele přecházejí členská práva a povinnosti v tom stavu, v jakém se nacházejí ke dni účinnosti dohody o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu<sup>44</sup>.

Dalším prostředkem dispozice s družstevním podílem v bytovém družstvu je jeho přechod, jenž se uplatní zejména při úmrtí fyzické osoby v pozici člena a případně také zániku člena, jednalo-li se o právnickou osobu. Bez ohledu na to, o jaký z těchto způsobů se jedná, je nabyvatel podílu právním nástupcem, který v podstatě vstupuje do všech práv a povinností, jež se dříve vztahovaly na právního předchůdce. Předmětem přechodu je tedy i nájem družstevního bytu a eventuálně i právo na uzavření smlouvy o nájmu (§ 737 ZOK), ovšem jen jestliže byly součástí podílu.

---

<sup>43</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2288/2010

<sup>44</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 9. 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012

Přechod družstevního podílu může být pro nezáměr o členství v bytovém družstvu ze strany dědice vypovězen. Na takový krok je mu poskytnuta jednoměsíční lhůta ode dne potvrzení o nabytí dědictví, přičemž k výpovědi nedochází okamžitě, nýbrž až po uplynutí tříměsíční zákonné lhůty. (§ 603 ZOK) Je tedy pouze na samotném dědici, jakým způsobem se rozhodne.

Přechod družstevního podílu spojeného s právem nájmu nebo s právem na uzavření nájemní smlouvy nelze dle § 602 ZOK vyloučit, nicméně tím není dotčena možnost vyloučení přechodu podílu v jiných případech. Dané ustanovení sice nalezneme v rámci obecné právní úpravy družstev, avšak právě jeho druhá věta působí pouze vůči bytovým družstvům, díky čemuž se staví do pozice speciální úpravy. Důležitou roli zde hraje i § 42 odst. 1 ZOK, kterým je zakotven absolutní zákaz omezení přechodu družstevního podílu v bytovém družstvu.

Dále se budeme zabývat problematikou rozdělení družstevního podílu, o němž bylo velmi stručně pojednáno výše. Speciální právní úpravu k této formě dispozice nalezneme v § 738 ZOK, jež v první řadě vymezuje absolutní zákaz jejího omezení i vyloučení prostřednictvím stanov. Poměrně striktní omezení k realizaci rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu však představuje právě zákonné ustanovení § 738 odst. 2 ZOK, který k rozdělení vyžaduje splnění podmínky spojitosti nájemního práva alespoň se dvěma družstevními byty, dvěma družstevními nebytovými prostory nebo případně minimálně jedním družstevním bytem a jedním družstevním nebytovým prostorem<sup>45</sup>. Mezi neopomenutelné podmínky je rovněž nezbytné zařadit povinné určení skutečnosti, na jaký z rozdělení vzniklých podílů naváže nájem jakého družstevního bytu (§ 738 odst. 3 ZOK) a zároveň nutnost splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem podílu, bez něhož nemůže být rozdělení účinné (§ 738 odst. 2 ZOK).

Jak již bylo poukázáno výše, vlastník družstevního podílu v bytovém družstvu je oprávněn vlastnit pouze jeden podíl, pro což nelze rozdělení uplatnit v momentě, kdy by si sám vzniklé podíly chtěl ponechat. Řádné rozdělení proto musí navazovat buď na přechod družstevního podílu v souvislosti s děděním, či eventuálně na jeho převod<sup>46</sup> prostřednictvím smlouvy o převodu družstevního

---

<sup>45</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 47.

<sup>46</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1267.

podílu, která vyvolá účinky rozdělení v okamžiku jejího doručení bytovému družstvu, případně jiným datem obsaženým ve smlouvě<sup>47</sup>.

V závěru rozboru problematiky dispozice s družstevním podílem v bytovém družstvu je nutné zmínit i splynutí podílů, k němuž, jak bylo ostatně vymezeno výše, dochází v situaci, kdy člen bytového družstva již jeden podíl vlastní, ale zároveň nabude další (§ 606 ZOK). Aby však nebylo dotčeno pravidlo omezující vlastnictví více jak jednoho družstevního podílu, tak podíly splynou v jeden jediný, a to dnem jejich nabytí. Z ustanovení § 606 ZOK nicméně vyplývá, že pokud jsou s nabytými družstevními podíly spojena práva třetích osob, ke splynutí dochází až dnem zániku těchto práv, přičemž do té doby jejich vlastník disponuje dvěma družstevními podíly.

### 3.3 Společné členství manželů v bytovém družstvu

Pro vznik společného členství manželů v bytovém družstvu je zcela nezbytné, aby družstevní podíl byl součástí společného jmění manželů (dále jen „SJM” či „společné jmění”) (§ 739 ZOK), jímž se dle jeho zákonné úpravy v § 708 OZ rozumí soubor toho, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů. Samotnou součástí SJM by potom na základě zákonného režimu mohl být takový družstevní podíl, který nabyl buď jeden z manželů, nebo jej nabyli oba manželé společně za dobu manželství (§ 709 OZ), avšak za předpokladu, že nedošlo k nabytí podílu do výlučného vlastnictví (§ 709 odst. 3 OZ). Mimo zákonný režim je občanským zákoníkem rovněž připuštěn i tzv. smluvený režim, jehož prostřednictvím může mezi manželi dojít k individuální úpravě podmínek pro zařazení družstevního podílu do společného jmění.

Manželům v pozici společných členů sice náleží společně a nerozdílně práva a povinnosti, nicméně na jejich členství je nutné nahlížet jako na členství jedné osoby, s čímž je spojena i skutečnost, že disponují pouze jedním hlasem k rozhodování o záležitostech bytového družstva<sup>48</sup>.

*„Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku” (§ 739 odst. 2 ZOK). Zmíněným vypořádáním společného jmění dochází k určení*

---

<sup>47</sup> NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef a OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 340.

<sup>48</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1269.



vlastnictví k družstevnímu podílu formou dohody, rozhodnutí soudu či domněnkou, a to pokud je SJM zúženo, zrušeno nebo též v případě zániku. Samotná dohoda o vypořádání společného družstevního podílu v bytovém družstvu obsahuje obecnou právní úpravu v rámci § 738 a § 739 OZ. Její forma je obligatorně písemná pouze v momentě, kdy byla uzavřena za trvání manželství (§ 739 OZ). Účinnost dohody nastává až okamžikem doručení příslušnému orgánu bytového družstva. Co se potom týče vypořádání SJM rozhodnutím soudu, je nutné opět primárně odkázat na právní úpravu v občanském zákoníku, konkrétně na § 740 OZ, který alespoň jednomu z manželů poskytuje možnost obrátit se s vypořádáním na soud, nedojde-li k uzavření již zmíněné dohody. To znamená, že dohoda má tak před soudním vypořádáním absolutní přednost. Pro přípustnost návrhu na vypořádání soudním rozhodnutím je však zcela nezbytné učinit jej v zákonné lhůtě tří let od skutečnosti rozhodné pro vypořádání, tzn. od zániku, zrušení či zúžení SJM<sup>49</sup>. V závěru je potřeba se alespoň krátce vyjádřit k poslednímu způsobu vypořádání společného jmění, jímž je domněnka. Ta se uplatní teprve až v momentě, kdy vypořádání není vyřešeno dohodou nebo rozhodnutím soudu v tříleté zákonné lhůtě (§ 741 OZ). Pro manžele ve společném členství v bytovém družstvu pak v daném případě fikcí vzniká spoluvlastnictví družstevního podílu, přičemž oběma náleží stejné podíly (§ 741 písm. c) OZ). Existence takového spoluvlastnictví nemůže být vyloučena stanovami, jelikož § 741 OZ se v tomto ohledu jeví jako speciální právní úprava vůči obecné úpravě v § 597 ZOK, jenž za běžných okolností umožňuje určit zákaz nabytí družstevního podílu do spoluvlastnictví více osob<sup>50</sup>.

Na výše uvedené vysvětlení problematiky společného členství manželů v bytovém družstvu však musíme nahlížet jako na úplný základ. Pro bližší pochopení by bylo nutné zaměřit se na právní úpravu manželství mnohem důkladněji, nicméně to není možné, a to z důvodu dodržení maximálního možného počtu stran této práce.

### **3.4 Práva a povinnosti člena bytového družstva**

Nejdříve se zaměříme na práva člena bytového družstva, která jsou obecně vymezena v ustanovení § 575 odst. 1 ZOK. Člen dle něho v první řadě disponuje aktivním a pasivním volebním právem ve vztahu k družstevním orgánům, tzn. že je

---

<sup>49</sup> LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 325.

<sup>50</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 60.

způsobilý do nich volit a být volen. Příkladem takového orgánu je představenstvo či kontrolní komise, o nichž bude blíže pojednáno v kapitole zaměřené výhradně na družstevní orgány. Právem člena je dle zmíněného ustanovení také právo účasti na řízení družstva, případně i účasti na jeho rozhodovací činnosti prostřednictvím hlasu a mimo to navíc právo čerpat výhody, jež družstvo ve své podstatě nabízí. Výše uvedená práva však představují pouhý demonstrativní výčet, tedy výčet neúplný, a proto je nezbytné neomezovat se pouze na něj.

Za další práva člena bytového družstva lze zmínit například právo na podíl na likvidačním zůstatku v případě zániku bytového družstva (§ 756 ZOK), právo požadovat informace navazující na činnost družstva, což je ostatně spojeno s kontrolním oprávněním člena vůči družstvu, právo uskutečnit převod družstevního podílu, jehož převoditelnost nesmí být stanovami vyloučena a v neposlední řadě i právo na vypořádací podíl při zániku členství.<sup>51</sup>

Nyní je nutné věnovat se také právům, jimiž může disponovat výhradně jen člen bytového družstva, nikoliv tedy člen družstva jiného typu. Tím se má na mysli například právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, které dle § 742 ZOK náleží členovi, jenž se jednak sám či prostřednictvím jeho právního předchůdce podílel dalším členským vkladem na pořízení daného bytu a rovněž splnil veškeré podmínky určené stanovami a zákonem o obchodních korporacích. Dle komentářové literatury se dané ustanovení uplatní převážně pro „*tzv. investorská družstva, která se zakládají za účelem sdružení se ke společné výstavbě nových bytů. Nelze totiž akceptovat stav (který dnes občas nastává), kdy osobám, které poskytly bytovému družstvu značné finanční částky za účelem následného získání práva nájmu v takto pořízeném družstevním bytu, bylo získání tohoto práva následně znemožněno.*“<sup>52</sup> Z toho vyplývá, že cílem zakotvení práva na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu je primárně snaha o eliminaci rizika spočívajícího v nespravedlivém odepření nájmu.

Od práva na uzavření nájemní smlouvy je však nutné odlišovat pouhý vznik nájmu družstevního bytu, k němuž z pohledu vkladové povinnosti postačuje splnění základního členského vkladu (§ 729 ZOK). Jinak řečeno, aby člen nabyl práva na uzavření zmíněné nájemní smlouvy, tak musí splnit další členský vklad

---

<sup>51</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1089.

<sup>52</sup> Tamtéž s. 1272.

vymezený stanovami, přičemž ke vstupu do nájemního vztahu jako takovému jej plnit nemusí.

Svoji pozornost si zaslouží i práva spojená s nájmem družstevního bytu, která jsou rozhodnutím Nejvyššího soudu zařazena mezi členská práva člena bytového družstva<sup>53</sup>. Jejich úpravu nalezneme jednak v rámci zákona o obchodních korporacích, ale rovněž ve stanovách bytového družstva, kde musí být upravena přímo obligatorně (§ 731 odst. 1 ZOK), a to za souladu s kogentními ustanoveními zákona. Subsidiárně se navíc uplatní právní úprava nájmu bytu obsažená v občanském zákoníku (§ 741 odst. 1 ZOK). Konkrétním příkladem práva spojeného s družstevním nájmem je nárok člena na stanovení nájemného (§ 742 písm. b) ZOK), jež se z hlediska charakteristiky vyznačuje neziskovým základem (§ 744 ZOK).

Mimo práv se na člena bytového družstva pochopitelně vztahuje i celá řada povinností. Mezi ty úplně nejzákladnější patří povinnost respektovat rozhodnutí družstevních orgánů a povinnost dodržovat stanovy (§ 575 odst. 2 ZOK), které ostatně poměrně podrobně vymezují výčet členských povinností. Nelze rovněž opomenout povinnost oznámit změnu údajů zapsaných v rámci seznamu členů (§ 580 odst. 3 ZOK) a taktéž povinnost nájemců družstevních bytů hradit nájemné ve výši účelně vynaložených nákladů vzniklé při správě těchto bytů (§ 744 odst. 1 ZOK). Pro velké množství povinností uvedených v rámci zákonné právní úpravy však platí, že k tomu, aby působily vůči členům družstva, musí být přímo zakotveny ve stanovách, a tím pádem nejsou účinné ex lege. Jedná se kupříkladu o tzv. uhrazovací povinnost založenou na členském příspěvku k pokrytí družstevních ztrát (§ 587 a násl. ZOK). Člen bytového družstva má navíc povinnost se v družstvu majetkově účastnit prostřednictvím členských vkladů, o nichž bude blíže pojednáno v následující podkapitole.

### **3.5 Členské vklady**

Členský vklad můžeme jednoduše řečeno chápat jako prostředek majetkové účasti člena bytového družstva, jehož obecnou právní úpravu nalezneme v § 563 a násl. ZOK. Konkrétně ustanovení § 563 odst. 3 ZOK jasně vymezuje samotný obsah členského vkladu, jímž se dle něho rozumí součet základního členského

---

<sup>53</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 29 Cdo 1603/2016

vkladu a veškerých dalších členských vkladů, přičemž všechny dohromady potom tvoří základní kapitál družstva.

### 3.5.1 Základní členský vklad

Základní členský vklad je naprosto zásadním typem vkladu, který musí být dle § 563 odst. 1 ZOK obligatorně splněn každým členem bytového družstva. Na jeho důležitost poukazuje i § 564 odst. 1 ZOK, když stanoví, že splnění základního členského vkladu je jednou z podmínek pro vznik členství, ledaže stanovy určí jako rozhodnou skutečnost pro vznik členství splnění vstupního vkladu, jež je specifickou součástí vkladu základního. Ze zákonné úpravy lze rovněž dovodit zákaz požadovat od členů družstva rozdílnou výši základního členského vkladu (§ 564 odst. 2 ZOK).<sup>54</sup>

Má-li být základní členský vklad či případně vstupní vklad splněn v návaznosti na okamžik založení bytového družstva, tak je ex lege k takové povinnosti poskytnuta pouze patnáctidenní lhůta počínající svůj běh ode dne, kdy se uskutečnilo zasedání ustavující schůze, jež založení schválila (§ 561 ZOK). Povinnost splnit zmíněný vklad se však může vztahovat i k již existujícímu družstvu, a to zejména v případě nově přistupujícího člena, kterému je ke splnění uložena stanovami vymezená lhůta.<sup>55</sup>

Před již zmiňovanou novelou 163/2020 byla v rámci § 732 ZOK upravena problematika zvýšení základního členského vkladu výhradně pro bytová družstva, tu nicméně aktuálně nalezneme pouze v obecném ustanovení § 566 a násl. ZOK. Zvýšení je nyní možné dosáhnout buď na základě doplatků členů, nebo z vlastních zdrojů družstva. Aby bylo přípustné zvýšit základní členský vklad prostřednictvím doplatků členů, tak v první řadě danou možnost musí zakotvovat stanovy a teprve až následně po splnění takové podmínky je členská schůze oprávněna přistoupit k samotnému rozhodnutí o zvýšení (§ 566 odst. 1 ZOK), k čemuž se vyžaduje souhlas minimálně tří čtvrtin všech členů družstva (§566 odst. 4 ZOK). Zákonné omezení ale nepřipouští navýšení základního členského vkladu o více než trojnásobek jeho stávající výše, a to maximálně jednou za tři roky.

---

<sup>54</sup> POKORNÁ, Jarmila, LASÁK, Jan, KOTÁSEK, Josef a kol. *Obchodní společnosti a družstva*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. s. 395.

<sup>55</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 169.

O zvýšení základního členského vkladu vlastními zdroji družstva taktéž rozhoduje členská schůze (§ 567 odst. 1 ZOK). Vzhledem k tomu, že rozhodnutí nemusí nutně předcházet úprava ve stanovách, postačí ke schválení většina hlasů přítomných členů, bude-li ovšem dodržen předpoklad usnášeníschopnosti upravený v § 644 ZOK. Co se týče jednotlivých podmínek pro uplatnění navýšení z družstevních zdrojů, tak v první řadě je zcela nezbytné nechat ověřit účetní závěrku auditorem, který nesmí mít žádné výhrady (§ 567 odst. 2 ZOK). To v podstatě verifikuje, zda družstvo disponuje dostatečným množstvím prostředků k takovému kroku. Další podmínku vymezuje § 567 odst. 3 ZOK, když stanoví, že ke zvýšení základního členského vkladu není v žádném případě možné čerpat z rezervního či jiného typu fondu, ledaže by se jednalo o fond zřízený přímo pro účely zvýšení vkladu. Závěrem je představena zákonná limitace celkového zvýšení, podle níž nesmí být souhrn částek zvyšujících základní členský vklad vyšší, než výsledný rozdíl mezi vlastním kapitálem a součtem dosavadního kapitálu a jiných vlastních zdrojů družstva, jež jsou účelově vázány a družstvo nemá potřebné oprávnění k jejich změně (§ 567 odst. 4 ZOK).<sup>56</sup> Teprve až po splnění všech výše uvedených podmínek dochází k navýšení základních členských vkladů všech členů, a to poměrným způsobem.

Mimo zvýšení základního členského vkladu zákon o obchodních korporacích rovněž počítá i s případným snížením, které lze realizovat pouze se souhlasným usnesením členské schůze. Obligatorní náležitostí takového usnesení je v první řadě určení přesné výše částky, o niž se vklad snižuje a zároveň informace o skutečnosti, jakým způsobem bude naloženo s celkovým rozdílem mezi původním vkladem a jeho sníženou podobou. Z § 567b odst. 1 písm. b) ZOK navíc kromě již zmíněného vyplývá, že daný rozdíl lze například v plné či částečné výši vyplatit členům družstva.

Jak u zvýšení, tak u snížení základního členského vkladu se musí provedená změna promítnout do stanov bytového družstva, jelikož skutečná výše takového vkladu je jejich obligatorní součástí.

---

<sup>56</sup> LASÁK, Jan, DĚDIČ, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČÁP, Zdeněk a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. s. 2303.

### 3.5.2 Další členský vklad

Připouští-li to stanovy bytového družstva, může se člen na družstvu majetkově účastnit i prostřednictvím dalšího členského vkladu (§ 563 odst. 2 ZOK). Tomu však musí nutně předcházet uzavření písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti mezi členem a družstvem (§ 572 odst. 1 ZOK), díky čemuž „*povinnost k převzetí dalšího členského vkladu nelze žádnému členovi uložit proti jeho vůli.*”<sup>57</sup>

Výši dalšího členského vkladu družstvo není povinno v rámci stanov určit pro všechny členy stejně (§ 563 odst. 2 ZOK), to znamená, že se oproti základnímu členskému vkladu v tomto ohledu jedná o úplně opačný případ. Zároveň ale není nijak vyloučeno, aby stanovy zakotvily jeho pevnou výši.

Jako velký benefit se u dalšího členského vkladu jeví možnost jej splnit nejen v peněžité formě, nýbrž také ve formě nepeněžité. Pro vnesení nepeněžitého vkladu je k němu nejprve nutné zajistit znalecké ocenění a následně musí členská schůze částku ocenění společně s nepeněžítým vkladem a částkou započítávanou na členský vklad schválit (§ 573 odst. 1 a 3 ZOK). Zákon o obchodních korporacích však jasně zakazuje započtení nepeněžitého vkladu na členský vklad ve vyšší částce, než je ta, kterou uvedl znalec ve svém ocenění (§ 573 odst. 2 ZOK). Daným pravidlem nicméně není dotčeno případné započtení na nižší částku.

Jak již bylo zmíněno výše, problematika dalšího členského vkladu je upravena i ve zvláštních ustanoveních zákona. Jedním z nich je § 733 ZOK, jenž zakotvuje, že bytová družstva jsou oprávněna prostřednictvím svých stanov zavést převzetí či splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu jako nezbytnou podmínku pro vznik členství. Mimo to nelze opomenout i ustanovení § 744 ZOK, podle něhož složením dalšího členského vkladu podílejícího se na pořízení družstevního bytu může člen bytového družstva dosáhnout vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu k danému bytu (§ 744 ZOK).

---

<sup>57</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 109.

## 4 Hospodaření bytových družstev

Bytová družstva při zajišťování bytových potřeb svých členů disponují určitým souhrnem vlastního majetku, který je tvořen zejména základním kapitálem a v naprosté většině případů i vlastnickým právem k předmětným nemovitostem, tedy domům či jednotlivým bytům určeným k bydlení. Nelze však očekávat, že s takovým majetkem bude družstvo hospodařit bez jakýchkoliv omezení.

### 4.1 Rozdělení zisku

Bytová družstva nesmí vytvářet zisk v rozsahu narušujícím uspokojování bytových potřeb jeho členů, nicméně zákonná právní úprava nijak nevyklučuje, aby družstvo generovalo své příjmy z doplňkových činností. Takto nabytý zisk družstvo buď v plném rozsahu zužitkuje, nebo je oprávněno jej z části rozdělit mezi členy.

Zakotvení jednotlivých podmínek pro realizaci rozdělení zisku nalezneme rámci § 750 ZOK. V první řadě z něho vyplývá, že bytové družstvo není oprávněno rozdělení uskutečnit bez toho, aniž by něco takového mělo zakotveno ve stanovách. Chybějící úprava by tedy případně musela být přijata dodatečně. Nezbytnou podmínkou je dále povinnost družstva vytvořit ze zisku fond v minimální výši 30 % základního kapitálu, který rozdělení nepodléhá. Nejedná se však o jediné procentuální omezení ziskové rozdělitelnosti, jelikož zmíněné zákonné ustanovení rovněž nepřipouští rozdělení více jak 33 % částky vypočítané dle § 34 odst. 2 ZOK, jenž stanovuje, že nelze rozdělit částku překračující součet výsledku hospodaření posledního skončeného účetního období, výsledku hospodaření minulých let a ostatních fondů, které může družstvo použít podle svého uvážení, snížený o přiděly do rezervních a jiných fondů. Dané restrikce primárně cílí na zamezení neúměrného rozdělování družstevních prostředků a na vytvoření dostatečně vysoké zálohy pro případ ztrát, což navíc napomáhá ke splnění další obligatorní podmínky, jíž je neohrožení hlavního účelu bytového družstva, tedy uspokojování bytových potřeb jeho členů. Ustanovení § 750 ZOK kromě výše uvedeného vyžaduje k rozdělení zisku splnění podmínek v § 40 ZOK. Ten se mimo jiné zaměřuje „zejména na tzv. bilanční test (test vlastního kapitálu) formulovaný v § 40 odst. 1 a tzv. insolvenční test formulovaný v § 40 odst. 3.“<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1279.

## 4.2 Převod vlastnického práva k nemovitostem

Bytovým družstvům je umožněno naplňovat svůj hlavní účel zejména prostřednictvím vlastnického práva k družstevním bytům či budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím. Z toho vyplývá, že vlastnictví k daným typům nemovitostí je v rámci bytového družstevnictví zcela zásadní, a proto s ním nelze disponovat bez dodržení určitých pravidel.

Pravidla převodu vlastnického práva k výše uvedeným nemovitostem je nutné vymezit podle toho, zda je nabyvatelem práva buď člen bytového družstva, který je v pozici nájemce zmíněné nemovitosti, nebo zda je jím jakákoliv jiná osoba. V případě nájemce není převod zákonnou právní úpravou podmínován například získáním souhlasného stanoviska od ostatních družstevních členů, jelikož nijak nedochází k narušení hlavního účelu družstva. Podstatnou informací nám v tomto ohledu navíc poskytuje ustanovení § 1188 OZ, podle něhož lze nájemce označit za jediného možného nabyvatele vlastnického práva k nemovitosti v momentě, kdy se buď on sám, či prostřednictvím jeho právního předchůdce, podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení předmětné družstevní nemovitosti. Co se potom týče převodu vlastnického práva k družstevní nemovitosti na nečlena bytového družstva, tak primárně dochází k uplatnění přísných podmínek, jež jsou zakotveny v rámci § 751 odst. 1 ZOK. Ten k převodu v zásadě vyžaduje souhlas dotčených osob, tedy v první řadě členů v nájemním vztahu s družstvem a také všech členů, kterým nájemní vztah sice doposud nevznikl, nicméně vzhledem ke splnění podmínek vymezených stanovami disponují alespoň právem k uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu. Daný souhlas musí být obligatorně vyhotoven v písemné podobě, a to s úředně ověřenými podpisy (§ 751 odst. 2 ZOK). Teprve až následně poté je o převodu oprávněna rozhodnout členská schůze (§ 656 písm. m) ZOK).

Je-li nabyvatelem vlastnického práva k družstevní nemovitosti jiná osoba než jeho člen, tak „*podle většinového názoru převodem vlastnictví k domu nebo bytu nedochází k zániku nájmu, ale k jeho změně na nájem běžný.*”<sup>59</sup> Tím pádem se nadále plně uplatní právní úprava obsažená v občanském zákoníku.

---

<sup>59</sup> NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef a OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 368.



### 4.3 Zatížení nemovitostí

Bytové družstvo disponující vlastnickým právem k družstevním bytům, budovám s družstevními byty nebo případně k pozemkům jimi zastavěným, je oprávněno tyto nemovitosti zatížit podle obecných ustanovení občanského zákoníku. Nejčastěji se tak děje prostřednictvím zástavy, díky níž je družstvu umožněno kupříkladu přijímat úvěry zaměřené na podporu jeho činnosti.

Zatížení daných družstevních nemovitostí však představuje podstatný zásah do práv členů bytového družstva, a proto je nutné respektovat podmínky vymezené v rámci zvláštního ustanovení § 752 odst. 1 a 2 ZOK, bez kterých jej nelze uskutečnit. V první řadě se zatížením musí nezbytně souhlasit minimálně dvě třetiny všech členů bytového družstva bydlících v družstevních bytech na základě smlouvy o nájmu, přičemž takový souhlas musí být stejně tak jako u převodu vlastnického práva k družstevním nemovitostem obligatorně učiněn v písemné podobě s úředně ověřenými podpisy. Po získání potřebného souhlasu o celé věci rozhoduje členská schůze, tedy obdobně jako je tomu v případě výše zmíněného převodu (§ 656 písm. m) ZOK).

### 4.4 Ostatní hospodaření

V oblasti hospodaření je rovněž důležité neopomenout zřizování družstevních fondů a také neomezenou dispozici s určitými typy družstevních financí.

Bytovým družstvům sice není aktuální právní úpravou nijak uložena povinnost k vytváření různých druhů fondů, nicméně i tak se s nimi můžeme v praxi velmi často setkat. Jejich podstatou je především kumulace vyhrazených finančních prostředků, které lze použít výhradně jen pro stanovené účely, jež převážně vyplývají z názvu fondu uvedeného v družstevních stanovách. Například rezervní fond se uplatní k pokrytí ztrát zjištěných řádnou či mimořádnou účetní závěrkou projednanou členskou schůzí, což ostatně vychází z § 593 ZOK. Zákon o obchodních korporacích navíc v několika ustanoveních velmi obecně poukazuje na potenciální zřízení dalších fondů, jejichž účel si určí samotné družstvo<sup>60</sup>. Pro představu se může jednat o sociální fond zaměřený na podporu sociálních potřeb družstevních zaměstnanců, dále záloha na opravy a investice využívaná především

---

<sup>60</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 276.

k údržbě družstevních nemovitostí a v neposlední řadě též fond členských podílů<sup>61</sup>. Podrobnější vymezení účelu jednotlivých fondů však nalezneme ještě společně s určením pravidelného finančního přírůstků v rámci stanov těch bytových družstev, které fondy vytvářejí.

Jak již bylo zmíněno výše, bytová družstva sice disponují určitými finančními prostředky, nicméně s naprostou většinou z nich nemohou volně nakládat. Výjimku z daného pravidla ale tvoří „*prostředky vybírané na hrazení správních nákladů, poplatky účtované členům za mimořádné služby, např. poplatek za převod družstevního podílu, příjmy z pronájmu komerčních nebytových prostorů a jiné příjmy bytového družstva, např. z doplňkového podnikání*“.<sup>62</sup> Jednoduše řečeno se jedná o ty prostředky, jejichž volné uplatnění nijak neohrozí řádné plnění účelu jednotlivých bytových družstev.

---

<sup>61</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. s. 96-97.

<sup>62</sup> Tamtéž s. 105-106.

## 5 Orgány bytového družstva

Každé bytové družstvo musí tvořit jistá organizační struktura, která se podílí na plnění jeho úkolů. Jedná se především o obligatorní orgány, mezi něž patří zejména členská schůze, představenstvo a až na výjimky i kontrolní komise (§ 629 písm. a), b), c) ZOK). Zároveň není vyloučeno, aby si družstvo dle potřeby zřídilo i orgán jiného typu, což ostatně připouští obecné ustanovení § 629 písm. d) ZOK.

Před podrobnějším vymezením činnosti výše zmíněných orgánů je však nejprve nutné pojednat i o pravidlech zakotvených v § 630-632 ZOK, jež se převážně uplatňují vůči všem družstevním orgánům. V první řadě je v rámci § 630 ZOK jasně stanoveno, že členem orgánu může být pouze člen družstva. Takové ustanovení primárně zachovává rozhodování o družstevních záležitostech výhradně v rukách členské základny, čímž je v podstatě znemožněn jakýkoliv zásah nečlenů, tedy osob bez zájmu na řádném fungování družstva. Dále je prostřednictvím § 632 ZOK uvedena maximální délka funkčního období volených orgánů, která činí 5 let. Ta se pochopitelně nevztahuje na členskou schůzi, jelikož se nejedná o volený typ orgánu, nýbrž o orgán tvořený každým družstevním členem od okamžiku vzniku jeho členství. Z daného ustanovení navíc vyplývá, že je zcela na úvaze jednotlivých družstev, jak dlouhé funkční období pro své orgány určí, nebude-li ovšem překročeno zmíněné omezení. V závěru obecného vhledu do problematiky orgánů bytových družstev je rovněž důležité neopomenout vymezení síly hlasů jejich členů. K dané problematice zákon o obchodních korporacích jasně stanovuje, že všichni členové jednotlivých orgánů s výjimkou členské schůze disponují výhradně jedním hlasem (§ 631 ZOK), což má svůj základ zejména v rámci principu rovnosti členů a mimo něj i principu družstevní demokracie<sup>63</sup>.

### 5.1 Členská schůze

Prvním z obligatorně zřizovaných orgánů bytového družstva je členská schůze, která se z pozice vrcholného orgánu (§ 44 ZOK) zabývá především rozhodováním o těch nejdůležitějších družstevních záležitostech stanovených zákonem<sup>64</sup>. Jejimi účastníky jsou samozřejmě samotní členové družstva, mimo ně

---

<sup>63</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1154.

<sup>64</sup> Advokátní kancelář GÜRLICH & Co. *Novinky z rekodifikace - NR 38/2014-ZOK*. Dostupné z: <http://www.beck-online.cz/>

je připuštěna i účast likvidátora pro případnou likvidaci a zákon o obchodních korporacích navíc počítá i s účastí dalších osob, jež jsou blíže vymezeny v jiných právních předpisech (§ 635 odst. 1 ZOK). Těmito předpisy se rozumí například „zákon o spořitelních a úvěrních družstvech (který ukládá svolat členskou schůzi na žádost ČNB) či notářský řád (pro případy, kdy se pro rozhodování členské schůze vyžaduje podle zákona účast notáře).”<sup>65</sup>

Každý člen bytového družstva by se měl primárně snažit o osobní účast na členských schůzích, jelikož jedině to mu umožní v plném rozsahu prosazovat svá práva<sup>66</sup>. Nelze však vyloučit zastoupení jinou osobou, a to ať už jiným členem či nečlenem družstva, není-li tedy stanovami zakotveno výhradní členské zastoupení (§ 635 odst. 1 a 2 ZOK). Pro realizaci daného postupu se ale vyžaduje předložení písemné plné moci, jejíž obsah musí obligatorně vymezovat skutečnost, zda se jedná o jednorázové či dlouhodobé zplnomocnění. K tomu se navíc člen bytového družstva sám rozhodne, jestli vybranému zástupci v rámci plné moci svěří blíže nespécifikovaný rozsah práv nebo jestli jasně určí, že je zástupce povinen jednat dle jeho přesně uvedených pokynů. Pro to, aby plná moc vyvolávala zamýšlené právní účinky, je nezbytné ji opatřit podpisem obou stran, tedy zástupce i člena družstva z pozice zastoupeného. Udělením oprávnění k zastupování však zástupci a zastoupenému členovi družstva nevzniká právo ke společné účasti na členské schůzi, což ostatně vychází z rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>67</sup>.

Členská schůze je svolávána prostřednictvím představenstva, a to jednak pravidelně ve lhůtách blíže vymezených stanovami, ale také výjimečně ze zvlášť důležitých zákonných důvodů. Co se týče pravidelného svolávání, je zcela na družstvu, zda se rozhodne schůzi svolávat v kratších či naopak delších intervalech, nicméně dle § 638 odst. 1 ZOK musí být schůze svolána minimálně jednou za každé účetní období. K výjimečnému svolání potom v první řadě dochází v momentě, kdy si to přímo žádá družstevní zájem (§ 639 odst. 1 ZOK), případně též při obrovské ztrátovosti družstva, která by se při pokusu o úhradu z družstevních prostředků stejně rovnala výši základního kapitálu (§ 639 odst. 2 písm. a) ZOK). Dalším důvodem pro výjimečné svolání členské schůze je hrozící úpadek bytového družstva, nebo dokonce úpadek již existující (§ 639 odst. 2 písm. b) ZOK), jehož základní předpoklady nalezneme podrobněji upraveny zejména v rámci § 3 zákona

---

<sup>65</sup> LASÁK, Jan, DĚDIČ, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČÁP, Zdeněk a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. s. 2382.

<sup>66</sup> Tamtéž s. 2382.

<sup>67</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2005, sp. zn. 29 Odo 701/2004

č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „insolvenční zákon“ nebo „InsZ“). Představenstvo je navíc povinno schůzi svolat i na požádání kontrolní komise či minimálně 10% členů družstva, jež dohromady disponují alespoň pětinou všech družstevních hlasů (§ 639 odst. 3 ZOK). Mimo představenstva může však v určitých případech členskou schůzi svolat například i likvidátor nebo kontrolní komise (§ 640 ZOK).

Výše uvedení svolavatelé členskou schůzi svolávají pozvánkou, kterou uveřejní na úřední desce a rovněž ji zašlou všem členům bytového družstva, přičemž takto jsou povinni učinit nejpozději 15 dnů před konáním členské schůze (§ 636 odst. 1 ZOK). Není tedy vyloučeno, aby družstvo danou patnáctidenní lhůtu v rámci stanov libovolně prodloužilo<sup>68</sup>. Ke zmíněné pozvánce je zároveň nutné vymezit minimální obsahové požadavky, jimiž jsou firma a sídlo družstva, označení typu schůze, program schůze, místo určené k seznámení člena s podklady k programu schůze a taktéž místo a doba konání schůze (§ 636 odst. 2 ZOK). Pokud by v pozvánce chyběla byť jen jedna z těchto podstatných náležitostí, může dojít k vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, a to z důvodu nezákonného svolání<sup>69</sup>. Nelze totiž kupříkladu akceptovat stav, kdy svolavatel v pozvánce úmyslně neurčí místo konání schůze z toho důvodu, aby zabránil řádné účasti některým členům, čímž se může společně s jinak informovanými členy snažit ovlivnit výsledné rozhodování o vnitřních záležitostech. Jednoduše řečeno, výše uvedené prvky jsou zcela nezbytné k zajištění přehledného a spravedlivého svolávání schůzí.

Členská schůze se nemusí za každou cenu konat přímo v rámci družstevního sídla, nicméně je zcela vyloučena její realizace na takovém místě a čase, jež členům brání v řádné účasti. S daným omezením pracuje například Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2011, sp. zn. 29 Cdo 66/2011, které je sice primárně zaměřeno na valnou hromadu u společnosti s ručením omezeným, ale v tomto ohledu jej lze uplatit i pro samotná družstva. Za zmínku rovněž stojí i Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3397/2010, jehož obsah mimo jiné vymezuje, že pro určování místa konání valné hromady je nutné vzít v potaz i dopravní

---

<sup>68</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 305.

<sup>69</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1160.

dostupnost stanoveného místa, což je pochopitelně použitelné i v družstevní oblasti.<sup>70</sup>

Jak již bylo stanoveno výše, členská schůze je vrcholným orgánem bytového družstva a od toho se také odvíjí její poměrně široký rozsah působnosti, která je upravena především v § 656 ZOK. Ten schůzi opravňuje k volbě a odvolání členů představenstva a kontrolní komise, k rozhodnutí o použití rezervního fondu, ke změně stanov a v neposlední řadě rovněž ke schválení řádné či mimořádné účetní závěrky. Zmíněné ustanovení však samo o sobě nevyčerpává všechny potenciální činnosti členské schůze, jelikož působnost dle něho může být zakotvena též ve stanovách, jiném ustanovení zákona o obchodních korporacích, nebo dokonce i úplně odlišného zákona. Stanovami lze působnost rozšířit například na základě § 708 odst. 2 ZOK, jenž ve vztahu k členské schůzi počítá i s případnou volbou předsedy představenstva, nebo také na základě § 720 odst. 2 ZOK, který umožňuje, aby členské schůzi byla do působnosti zařazena volba předsedy kontrolní komise. „*Stanovy družstva mohou do výlučné působnosti členské schůze výslovně určit také další záležitosti, s výjimkou těch, které jsou podle výslovných ustanovení zákona o obchodních korporacích svěřeny do působnosti představenstva a kontrolní komise.*”<sup>71</sup> Jak již bylo stanoveno výše, působnost schůze je mimo § 656 ZOK dále upravena i jinými ustanoveními zákona o obchodních korporacích, a to například v rámci § 567 odst. 1 ZOK, kde nalezneme zakotvenou problematiku poměrného zvýšení základního členského vkladu z družstevních zdrojů, případně také v § 568 odst. 1 ZOK, jenž je naopak zaměřen na snižování základních členských vkladů. Za poslední možnost vymezení působnosti členské schůze potom můžeme kromě zmíněné úpravy v zákoně o obchodních korporacích považovat i ustanovení jiných zákonů. Tím se má na mysli například zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu podpory investic, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen „zákon o podpoře výstavby družstevních bytů“), který bytovým družstvům přijímajícím finanční podporu na výstavbu družstevních bytů zakotvuje oprávnění k výkonu určitých zvláštních činností<sup>72</sup>.

---

<sup>70</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1160-1161.

<sup>71</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 312.

<sup>72</sup> LASÁK, Jan, DĚDIČ, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČÁP, Zdeněk a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. s. 2405.

Z § 5 odst. 2 písm. c) zákona o podpoře výstavby družstevních bytů vyplývá, že členská schůze je mimo jiné způsobilá schválit žádost o danou podporu.

Co se týče problematiky síly hlasů jednotlivých členů při rozhodování na členské schůzi, na tu není možné uplatňovat obecné ustanovení § 631 ZOK, jež členy jiných družstevních orgánů bezvýjimečně omezuje k dispozici pouze s jedním hlasem. Zároveň nelze aplikovat § 650 odst. 1 ZOK, jehož obsah je sice zaměřen na sílu hlasování u členských schůzí, nikoliv však u bytových družstev. V tomto případě se ale jako zcela zásadní jeví zvláštní ustanovení § 755 ZOK, které sice každému členovi bytového družstva v základu přiznává jeden hlas k hlasování na členské schůzi, nicméně je-li člen družstva zároveň nájemcem družstevního bytu, tak lze jeho váhu hlasu stanovami navýšit. To ovšem platí jen tehdy, nejedná-li se o případ rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu.

Ve vztahu k členské schůzi je též velmi důležité objasnit její usnášéníschopnost. Té lze dosáhnout pouze za předpokladu, že bude na schůzi přítomna většina z celkového počtu členů majících většinu všech hlasů, neurčí-li stanovy či zákon větší počet (§ 644 odst. 1 ZOK). Dané ustanovení tedy automaticky bere v potaz potenciální navýšení síly hlasů u jistých členů, čímž je menšině členů disponující většinou hlasů poskytována ochrana<sup>73</sup>. Navíc je nezbytné podotknout, že při posuzování usnášéníschopnosti se nepřihlíží k členům s omezeným výkonem hlasovacího práva, kterého může člen dosáhnout například kvůli nesplnění vkladové povinnosti k členskému vkladu nebo mimo jiné v momentě, kdy členská schůze rozhoduje o jeho odvolání z funkce člena družstevního orgánu (§ 644 odst. 2 ZOK v návaznosti na § 660 ZOK). Jsou-li naplněny výše uvedené předpoklady pro usnášéníschopnost, tak platí, že členská schůze potřebuje k přijetí usnesení většinu hlasů přítomných členů, neurčí-li tedy stanovy nebo zákon jinak (§ 645 ZOK).

Usnášéníschopnost členské schůze se v případě usnesení o přeměně družstva, vydání dluhopisů, zrušení družstva s likvidací, uhrazovací povinnosti a schválení poskytnutí finanční asistence váže k potřebě vyššího počtu přítomných členů (§ 646 ZOK). Zmíněné případy totiž v zásadě vyžadují přítomnost alespoň dvou třetin všech členů družstva, přičemž pro jejich přijetí usnesením je zcela nezbytné získat souhlas minimálně se dvěma třetinami členů přítomných na schůzi. Dané zvýšení má v podstatě předcházet stavům, kdy by se neúměrně nízký počet

---

<sup>73</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1167.

členů schůze snažil rozhodovat o záležitostech, jež mají nemalý vliv na fungování celého bytového družstva.

Nebudou-li naplněny výše uvedené podmínky pro usnášeníschopnost členské schůze, tak se uplatní právní úprava obsažená v rámci § 647 a násl. ZOK, v níž nalezneme vymezení institutu tzv. náhradní členské schůze. Tu je oprávněn opětovně svolat vždy jen původní svolavatel prostřednictvím nové pozvánky (§ 647 ZOK), která musí nepochybně splňovat veškeré požadavky vymezené především v § 636 ZOK, o němž bylo již pojednáno. Zákon o obchodních korporacích sice nestanovuje přesnou lhůtu určenou pro opětovné svolání, nicméně alespoň obecně požaduje jednání bez zbytečného odkladu<sup>74</sup>. Svolavatel má navíc povinnost nijak neměnit původní program schůze. Tím pádem nelze dosáhnout rozhodnutí o jiných než v programu uvedených záležitostech, ledaže by s rozhodnutím ve věcech neobsažených v původním programu souhlasili všichni členové družstva, a to za předpokladu jejich přítomnosti na náhradní schůzi (§ 648 odst. 2 ZOK). Judikatura Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2007 rovněž počítá se situací, kdy nedostatek usnášeníschopnosti nebude dosažen před konáním schůze, nýbrž až v jejím průběhu, a to po rozhodnutí o některých záležitostech zařazených na program schůze. Podle soudu není v takovém momentě narušen obligatorní požadavek neměnného programu, jsou-li v něm obsaženy všechny záležitosti, o nichž měla původně členská schůze rozhodnout, avšak vzhledem k neschopnosti se usnést tak nemohla učinit.<sup>75</sup> Co se potom týče samotné usnášeníschopnosti, náhradní schůze není v tomto ohledu za běžných okolností nijak omezována, ale stanovy se jako ve spoustě jiných případů mohou ve svém obsahu od daného předpokladu odchýlit (§ 648 odst. 1 ZOK). Závěrem je k náhradní členské schůzi vhodné podotknout, že praxe zná i situace, kdy „v mezidobí mezi původně svolanou členskou schůzí a náhradní členskou schůzí odpadne důvod, pro nějž byla členská schůze původně svolána.”<sup>76</sup> Díky tomu ve výsledku zaniká její potřebnost, kterou lze považovat za jeden z hlavních předpokladů k realizaci, a tím pádem se schůze neuskuteční.

Zákon o obchodních korporacích družstvům umožňuje v rámci stanov zakotvit tzv. rozhodování per rollam, jež zcela zásadním způsobem zjednodušuje celý rozhodovací proces. Jeho podstata spočívá v rozhodnutí mimo členskou schůzi

---

<sup>74</sup> LASÁK, Jan, DĚDIČ, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČÁP, Zdeněk a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. s. 2396.

<sup>75</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 5. 2007, sp. zn. 29 Odo 420/2006

<sup>76</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1170.



družstva, tedy bez toho, aniž by se jednotliví družstevní členové fyzicky sešli. Pro realizaci tohoto typu rozhodování je však nezbytné, aby ze strany oprávněného svolavatele členské schůze došlo prvé řadě k zaslání vypracovaného návrhu rozhodnutí všem členům (§ 652 odst. 1 ZOK). Součástí daného návrhu musí být obligatorně text navrhovaného rozhodnutí společně s odůvodněním, dále podklady potřebné pro jeho přijetí a v neposlední řadě též lhůta, v níž by se členové měli k návrhu vyjádřit (§ 653 ZOK). Délku této lhůty je každé družstvo způsobilé vymezit zcela individuálně ve stanovách, nicméně v případě chybějící úpravy se uplatní patnáctidenní lhůta počínající svůj běh od okamžiku doručení návrhu členovi. Další povinné obsahové náležitosti rozhodnutí mohou blíže zakotvit stanovy. Co se potom týče samotného vyjádření člena ve vztahu k zmiňovanému návrhu, tak ten je vůči němu oprávněn vyjádřit buď souhlas, či nesouhlas. Nedojde-li ale k projevu do uplynutí výše uvedené lhůty, uplatní se nevyvratitelná domněnka o nesouhlasu (§ 654 odst. 1 ZOK).

Mimo rozhodování per rollam je zákonem o obchodních korporacích představeno i zjednodušení v podobě možnosti uskutečnit tzv. dílčí členské schůze, k jejichž realizaci často dochází u bytových družstev vlastnicích více budov ve větší vzájemné vzdálenosti. Jedná se tedy o poměrně vítaný institut, který lze využívat jen tehdy, bude-li zakotven ve stanovách. Ty potom musejí v blíže vymezovat pravidla pro rozdělení jednotlivých členů do dílčích schůzí a také období určené pro konání schůzí, jež nesmí mezi konáním první a poslední schůze překročit 40 dnů (§ 664 odst. 1 písm. a) a b) ZOK). Samotný program je pro každou dílčí schůzi naprosto identický a nezměnitelný, protože hlasy všech členů se v závěru sčítají dohromady a dávají tak vznik jistému výsledku (§ 665 odst. 1 a 3 ZOK).

Bytová družstva s minimálně 200 členy jsou způsobilá prostřednictvím stanov zřídit tzv. shromáždění delegátů, které v podstatě buď zcela, nebo úplně přebírá působnost členské schůze (§ 669 odst. 1 ZOK). K volbě jednotlivých delegátů vždy dochází v každém volebním obvodu zřízeném představenstvem podle pravidel určených ve stanovách (§ 671 odst. 1 ZOK), přičemž oprávněním volit i být volen v tomto ohledu disponují výhradně družstevní členové v konkrétních obvodech. V podstatě se tedy jedná o jednu z dalších forem zjednodušení výkonu činnosti členské schůze, na jejíž obsáhlou problematiku by zajisté vydala samostatná kapitola.

## 5.2 Představenstvo

Představenstvo, jakožto kolektivní statutární orgán družstva (§ 705 ZOK), je stejně tak jako členská schůze zřizováno obligatorně. Výjimku z jeho povinného zřízení je možné aplikovat pouze u družstev s méně než 50 členy, jež jsou ustanovením § 726 ZOK označena jako tzv. malá družstva. Statutární orgán u nich pak tvoří předseda.

Představenstvo za svou činnost odpovídá členské schůzi, vůči níž je povinno plnit všechna usnesení. Jedinou výjimku z daného pravidla představuje situace, kdy je dané usnesení v rozporu s právními předpisy, což ostatně vymezuje § 706 odst. 2 ZOK. F. Cileček se však ve své publikaci domnívá, že představenstvo je navíc oprávněno odmítnout plnit i usnesení schůze odporující družstevním stanovám<sup>77</sup>. Mimo již zmíněné náleží do působnosti představenstva také obchodní vedení družstva (§ 706 odst. 1 ZOK), v rámci kterého je z dílky § 163 OZ představenstvu umožněno vykonávat veškeré činnosti, jež nebyly zákonem, stanovami či rozhodnutím orgánu veřejné moci svěřeny především členské schůzi nebo kontrolní komisi. Závěrem nelze rovněž opomenout, že představenstvo má přímo povinnost předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku společně s případným návrhem na rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů anebo úhradu ztráty (§ 707 odst. 1 ZOK). To je poté doplněno i obecnou povinností zajišťovat řádné vedení účetnictví, čímž může být ostatně pověřena i jiná zmocněná osoba. Je však zcela nezbytné, aby představenstvo danou osobu prověřilo z hlediska potřebné kvalifikace a pravidelně kontrolovalo její činnost<sup>78</sup>. Neučiní-li tak, vystavuje se riziku nesprávného vedení účetnictví, jelikož odpovídá za veškeré chyby zmocněné osoby.

Jak již bylo uvedeno výše, členy představenstva volí členská schůze, a to v minimálním počtu tří osob (§ 708 odst. 1 ZOK). Každé družstvo je ale způsobilé si tento počet navýšit dle vlastního uvážení. Zákonná právní úprava navíc nijak nezakazuje vymezení sudého počtu členů, nicméně mnohem výhodnější volbou je právě počet lichý<sup>79</sup>. Představenstvo totiž v základu rozhoduje většinou hlasů všech svých členů (§ 708 odst. 3 ZOK), tzn., že by mohla nastat situace, kdy budou hlasy pro i proti zcela vyrovnané.

---

<sup>77</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1231.

<sup>78</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 134/2011

<sup>79</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 318.

### 5.3 Kontrolní komise

Kontrolní komise představuje poslední z obligatorně zřizovaných orgánů bytového družstva, což neplatí u družstev s méně než padesáti členy. Tato tzv. „malá družstva“ jsou sice oprávněna komisi zřídit, nicméně až po předchozí úpravě ve stanovách (§ 726 odst. 2 ZOK).

Do působnosti kontrolní komise řadíme především kontrolu všech družstevních činností, která je posílena oprávněním požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva (§ 715 odst. 1 ZOK). Tento požadavek lze vznést nejen ve vztahu k hospodaření družstva z obecného pohledu, ale také k hospodaření v jednotlivých družstevních úsecích.<sup>80</sup> Komise dále projednává stížnosti členů, čímž napomáhá k ochraně zájmů plynoucích z členství v družstvu<sup>81</sup>.

Mimo výše zmíněné náleží kontrolní komisi specifická povinnost v podobě zpracování písemného stanoviska jednak ke každé z předložených účetních závěrek, dále rovněž k návrhu na rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů anebo úhradě ztráty družstva a také k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů (§ 716 odst. 1 ZOK). Na zjištěné nedostatky vždy komise upozorní představenstvo, které pod jejím dohledem zjedná nápravu (§ 716 odst. 2 ZOK). Nebude-li však dosaženo nápravy v potřebném rozsahu, tak komise může celou věc dále řešit s členskou schůzí svolanou na žádost podle § 639 odst. 3 ZOK. Té je způsobilá předložit zprávu o zjištěných nedostacích a navrhnout případné odvolání představenstva.<sup>82</sup>

Kontrolní komise je stejně tak jako představenstvo složena ze tří členů, nevymezí-li stanovy jiný počet (§ 720 odst. 1 ZOK). K jejich volbě dochází prostřednictvím členské schůze (§ 656 písm. b) ZOK), nicméně volba předsedy i místopředsedy je potom svěřena už samotné komisi. Není ale nijak vyloučeno, aby stanovy kompletně převedly volební pravomoc na členskou schůzi. (§ 720 odst. 2 ZOK)

Co se týče rozhodovací činnosti kontrolní komise, zákon o obchodních korporacích nijak nevymezuje pravidla pro její usnášenischopnost. Proto se uplatní právní úprava obsažená v rámci § 156 odst. 1 OZ, jímž je pro usnášenischopnost

---

<sup>80</sup> LASÁK, Jan, DĚDIČ, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČÁP, Zdeněk a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. s. 2469.

<sup>81</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 320.

<sup>82</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1240.

kolektivních orgánů požadována přítomnost nadpoloviční většiny členů. Dané ustanovení dále sice zakotvuje, že pro přijetí rozhodnutí je potřeba většina hlasů zúčastněných členů, to však nelze pro účely kontrolní komise uplatnit. Ustanovení § 720 odst. 3 ZOK totiž pro přijetí rozhodnutí požaduje minimálně nadpoloviční většinu všech svých členů, což se vzhledem k zásadě speciality uplatní přednostně.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. s. 1243.

## 6 Přeměny bytových družstev

První část kapitoly o přeměnách bytových družstev se bude nejdříve stručně věnovat základním typům přeměn zakotvených v zákoně č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (dále jen „PřemZ“ nebo „zákon o přeměnách“). Na to následně naváže druhá část, jejíž obsah se zaměří na obecné předpoklady pro realizaci družstevních přeměn. Závěrečná třetí část ve výsledku upře svou pozornost výhradně na specifika přeměn bytových družstev.

### 6.1 Základní typy družstevních přeměn

Pro vymezení základních typů přeměn nelze primárně vycházet z ustanovení § 1 odst. 2 PřemZ. Ten totiž neobsahuje tzv. legální definici, nýbrž legislativní zkratku, kterou se pro účely zákona o přeměnách rozumí fúze či rozdělení společnosti nebo družstva a dále převod jmění na společníka, změna právní formy a přeshraniční přemístění sídla. Potřebná definice je však k nalezení v rámci § 174 odst. 1 OZ, podle něhož se přeměnou rozumí pouze rozdělení, fúze a změna právní formy právnické osoby.<sup>84</sup>

Fúzi lze uskutečnit buď na základě sloučení, nebo splynutí minimálně dvou zúčastněných družstev. V případě sloučení vždy alespoň jedno družstvo zaniká, přičemž jeho jmění přechází na družstvo stojící v pozici nástupce (§ 61 odst. 1 PřemZ). Na druhou stranu pro fúzi splynutím je potom typický zánik všech zúčastněných družstev, jejichž jmění přechází na splynutím nově vzniklý subjekt (§ 62 PřemZ).

U rozdělení zákon o přeměnách počítá jednak s formou rozštěpení, ale zároveň i odštěpení. Rozštěpení v podstatě spočívá v zániku družstva s následným přechodem jmění buď na několik nově vznikajících, či již existujících družstev. Zmíněné možnosti přechodu je navíc možné vzájemně kombinovat. Na rozdíl od rozštěpení se u rozdělení odštěpením nesetkáme se zánikem družstva. Pro odštěpení je rovněž typické, že určitá část jmění vzniklá rozdělením přechází na jedno, nebo více existujících, či nově vznikajících družstev. (§ 243 PřemZ)

Změnu právní formy lze podle úpravy v zákoně o přeměnách charakterizovat jako změnu vnitřních právních poměrů, při níž družstvo nezaniká a ani nedochází k přechodu jeho jmění na právního nástupce (§ 360 odst. 1 PřemZ).

---

<sup>84</sup> ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. s. 359.

## 6.2 Obecně o družstevních přeměnách

U družstev obecně platí, že přeměnu lze uskutečnit pouze za předpokladu řádného schválení pověřeným orgánem družstva. Tímto orgánem se rozumí členská schůze, která je pro dané účely usnášeníschopná za přítomnosti minimálně dvou třetin všech členů družstva (§ 23 odst. 1 PřemZ). Pro řádné schválení přeměny je však zcela nezbytné, aby v rámci hlasování vyslovila souhlas minimálně dvou třetinová většina hlasů členů přítomných na schůzi (§ 23 odst. 2 PřemZ). Zákon o přeměnách navíc počítá s potenciálním zvýšením potřebného minima prostřednictvím stanov, nebo případně též s aplikací jistých zvláštních ustanovení, o nichž si ve vztahu k bytovým družstvům povíme více až v následující podkapitole.

Rozhodnutí členské schůze o jakémkoliv typu přeměny musí být vždy podloženo notářským zápisem. Notář v podstatě dle § 80a odst. 2 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (dále jen „notářský řád“) svým zápisem osvědčí jednak existenci právních jednání a formalit, k nimž je družstvo povinno a při kterých byl notář přítomen. Dále nutně osvědčuje výsledek předmětného rozhodnutí, tedy zda došlo k přijetí přeměny či nikoliv. Závěrem je potom notář povinen jistou část notářského zápisu věnovat i vlastnímu vyjádření k souladu rozhodnutí s právními předpisy a stanovami. Zároveň je potřeba říci, že obligatorní přílohou uvedeného notářského zápisu je projekt přeměny (§ 23 odst. 3 PřemZ) vyhotovený statutárními orgány zúčastněných družstev. Ten musí být mimo jiné rovněž ověřen ze strany notáře, jenž stejně tak jako u ověření rozhodnutí prohlásí buď soulad s právními předpisy a stanovami, nebo naopak jejich vzájemný nesoulad (§ 23a odst. 1 PřemZ).

Pro řádnou realizaci družstevní fúze sloučením je nezbytné, aby schvalující usnesení členské schůze v první řadě obsahovalo schválení projektu fúze sloučením a navíc také schválení konečné účetní závěrky družstva a zahajovací rozvahy nástupnického družstva, předchází-li rozhodný den fúze samotnému vyhotovení projektu fúze, popřípadě též mezitímní účetní závěrky (§ 172 PřemZ). Všechny tyto náležitosti se uplatní i pro usnesení členských schůzí zanikajících družstev při fúzi splynutím, nicméně s pochopitelnou modifikací ze sloučení na splynutí (§ 174 PřemZ). Bez ohledu na to, o jaký typ fúze se jedná, je zároveň nutné prostřednictvím projektu fúze jasně vymezit skutečnost, jak se fúzí nově upraví výše členských vkladů a jiné majetkové účasti členů (§ 166 odst. 1 PřemZ).

V případě, že se v tomto ohledu neuskuteční absolutně žádná změna, musí projekt fúze danou skutečnost explicitně stanovit. Uvedená pravidla o povinném zakotvení úprav členských vkladů se podle § 320 PřemZ uplatní i pro rozdělení.

### 6.3 Specifika přeměn bytových družstev

Zákon o přeměnách obsahuje celou řadu ustanovení, jimiž upravuje výhradně problematiku přeměn u bytových družstev. Objasněním těch nejzásadnějších zvláštností se bude zabývat právě tato podkapitola.

Zákonná právní úprava vymezuje v § 178 odst. 1 PřemZ pravidlo, podle něhož v žádném případě nelze uskutečnit fúzi bytového družstva s jakoukoliv jinou právní osobou, než je právě jiné bytové družstvo. Takové omezení je zcela logické. Právní úprava totiž vůči bytovým družstvům jasně stanovuje velmi specifický účel, pro který si můžeme jen těžko představit řádné fungování bytového družstva fúzovaného například se sociálním družstvem či kompletně odlišnou akciovou společností. Danou restrikcí navíc podporuje i druhý odstavec zmíněného ustanovení § 178, jenž u fúzi bytových družstev zakotvuje, že jediným nástupníkem může být výhradně jen bytové družstvo. Všechna pravidla uvedená v tomto odstavci se obdobně uplatní pro účely rozdělení bytových družstev, což ostatně vyplývá z § 330 odst. 1 a 2 PřemZ.

Co se týče ochrany majetkové účasti člena při rozdělení bytového družstva, zákon o přeměnách pro rozdělovaná i nástupnická bytová družstva stanovuje povinné zachování původní výše majetkové účasti (§ 332 odst. 1 PřemZ). Důsledkem opomenutí takového pravidla by pochopitelně bylo nežádoucí majetkové poškození člena, čemuž se právní úprava snaží předcházet ustanovením § 334 PřemZ, díky kterému je případné nerespektování podmínky důvodem pro neúčinnost ustanovení projektu rozdělení, a to v rozsahu dotčené části<sup>85</sup>. Další formu majetkové ochrany představuje § 332 odst. 2 PřemZ. Ten v podstatě určuje, že pozemky zastavěné stavbami s družstevními byty nebo družstevními nebytovými prostory, jejichž vlastníky je zanikající či případně rozdělované bytové družstvo, přecházejí vždy do vlastnictví nástupnického družstva nebo zůstávají ve vlastnictví rozdělovaného družstva, které je nebo se má stát vlastníkem předmětné stavby. Vlastnické právo k danému pozemku tedy v žádném případě nemůže nabýt

---

<sup>85</sup> KUHN, Petr, ŠTENGLOVÁ, Ivana, BÍLÁ, Irena, HAVEL, Bohumil a kol. *Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 988.

jiný subjekt. Nerespektování takové restrikce opět zapříčiní neúčinnost sporných ustanovení projektu rozdělení (§ 334 PřemZ).

Ustanovením § 333 odst. 1 PřemZ je potom zajištěna ochrana členům zanikajících či rozdělovaných bytových družstev. Zmínění členové se totiž automaticky stávají členy těch nástupnických bytových družstev, jež nově nabyly vlastnické právo ke stavbám s družstevními byty nebo družstevními nebytovými prostory pronajímanými právě samotnými členy. Není ale vyloučeno, aby při rozdělení odštěpením nájemce družstevní nemovitosti zůstal členem rozdělovaného bytového družstva vlastníčího uvedenou nemovitost a zároveň se stal členem družstva nově vzniklého odštěpením (§ 333 odst. 2 PřemZ).

Můžeme se však setkat se situací, kdy nelze z projektu rozdělení spolehlivě rozpoznat, jaké družstevní nemovitosti přešly do vlastnictví nástupnických bytových družstev a jaké zůstaly ve vlastnictví rozdělovaného družstva. V daném případě v prvé řadě platí, že takové nemovitosti jsou ode dne zápisu rozdělení do obchodního rejstříku v podílovém spoluvlastnictví rozdělovaných i nástupnických bytových družstev (§ 335 písm. a) PřemZ). Dále se všichni členové, kteří si v rámci družstva pronajímají bytové či nebytové prostory, stávají členy nástupnických družstev, ale navíc stále zůstávají členy původních, rozdělovaných družstev (§ 335 písm. b) PřemZ). I. Štenglová takové dílčí pravidlo označuje za nepraktické, přičemž mnohem vhodnější by podle ní byl vznik členství pouze v tom bytovém družstvu, v němž zůstává nájem nemovitosti<sup>86</sup>. Závěrem je nutné podotknout, že majetková účast členů se v nastíněné situaci určuje vždy za předpokladu zachování její původní výše, což vychází z § 335 písm. c) PřemZ navazujícího na již zmíněný § 332 odst. 1 PřemZ.

Posledním významným specifíkem přeměn bytových družstev je nepochybně pravidlo obsažené v rámci ustanovení § 384 PřemZ. Změny právní formy bytového družstva totiž dle něho nelze dosáhnout bez souhlasného vyjádření všech členů, které nemůže být nahrazeno souhlasem delegátů.

---

<sup>86</sup> KUHN, Petr, ŠTENGLOVÁ, Ivana, BÍLÁ, Irena, HAVEL, Bohumil a kol. *Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 990.



## **7 Komparace bytového družstevnictví v tuzemsku a ve světě**

Bytová družstva lze v různých podobách nalézt v celé řadě států po celém světě. Tato kapitola se však zaměří pouze na bytové družstevnictví ve Slovenské republice a ve Velké Británii. V obou případech bude daná problematika nejprve rozebrána z hlediska zahraniční zákonné úpravy se vzájemnou komparací právní úpravy v tuzemsku, již se doposud věnovala celá diplomová práce. V závěru podkapitol potom dojde ke stručnému shrnutí zjištěných výsledků.

### **7.1 Bytová družstva ve Slovenské republice**

Bytová družstva jsou na Slovensku primárně upravena v rámci zákona č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník (dále jen „ObchZ“), dále také v zákoně č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník (dále jen „ObčZ“) a rovněž v zákoně č. 182/1993 Z. z., o vlastníctví bytov a nebytových priestorov. Obdoba ObchZ i ObčZ se v dobách před zánikem České a Slovenské Federativní Republiky uplatnila i v České republice. Zánikem federace však bylo dosaženo osamostatnění právních řádů České a Slovenské republiky, díky čemuž se dané zákony v každém státě staly zcela samostatnými.

Slovenská právní úprava obsažená v ObchZ pojem bytové družstvo nezná, nicméně z § 221 ObchZ jasně vyplývá, že družstvem jako takovým se rozumí společenství neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zabezpečování ekonomických, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Podle této definice je možné přímo bytová družstva chápat jako společenství neuzavřeného počtu osob založené primárně za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Uvedené pojmosloví lze tedy v podstatě označit za naprosto identické s úpravou zakotvenou v právním řádu České republiky. Ten totiž ve vztahu k bytovým družstvům také nezná jasně stanovenou definici, nýbrž počítá se založením výhradně k zajišťování bytových potřeb družstevních členů.

Zásadním rozdílem mezi ObchZ a zákonem o obchodních korporacích je však skutečnost, že ZOK ve svém obsahu zahrnuje v celku mnohem větší počet zvláštních ustanovení, která se vztahují výhradně na bytová družstva. ObchZ na druhou stranu bytové družstevnictví v naprosté většině případů upravuje pouze

v obecné rovině. Tím pádem ustanovení uplatňující se jen na bytová družstva v něm nalezneme v téměř mizivém měřítku.

Založení bytového družstva podle ObchZ je stejně tak jako v zákoně o obchodních korporacích uskutečněno ustavující schůzí (§ 224 odst. 1 ObchZ). Zakládající členové by jejím prostřednictvím měli určit výši základního kapitálu, schválit stanovy a rovněž zvolit členy představenstva a kontrolní komise (§ 224 odst. 2 ObchZ). Co se týče základního kapitálu, ten v žádném případě nesmí být menší než 1 250 euro (§ 223 odst. 3 ObchZ), což je jedna z dalších odlišností od úpravy účinné v České republice, protože tuzemské zákony nikde přímo takové omezení nestanovují. K založení a následné existenci bytového družstva na Slovensku je navíc nutný minimální počet pěti členů. To neplatí v momentě, kdy jsou členy alespoň dvě právnické osoby (§ 221 odst. 3 ObchZ). V podstatě je tedy irelevantní, zda jej založí minimálně pět fyzických či dvě právnické osoby nebo například čtyři fyzické osoby ještě společně s jednou právnickou osobou. Zákon o obchodních korporacích však k založení a existenci vyžaduje jen tři členy, u nichž se nebere ohled na typ právního subjektu. Další významnou odlišností Slovenské úpravy od úpravy tuzemské je nemožnost založení družstva bez ustavující schůze.

Vznik bytového družstva se dle § 225 odst. 1 ObchZ váže ke dni zápisu do slovenského obchodního rejstříku. Před podáním návrhu na zápis ale musí být obligatorně splněna nejméně polovina zapsaného základního kapitálu. To znamená, že pokud se základní kapitál ustanoví na jeho minimální výši 1 250 euro, tak bude nezbytné uhradit v celku alespoň 625 euro. Podobnost s danou úpravou lze ve vztahu k zákonu o obchodních korporacích shledat pouze se vznikem bytového družstva ke dni zápisu do veřejného rejstříku, nikoliv s povinností splatit polovinu základního kapitálu.

Ke zrušení bytového družstva může dojít usnesením členské schůze, která je způsobilá rozhodnout buď o zrušení družstva s likvidací, nebo o zrušení bez likvidace. Zrušení rovněž nastává ukončením konkursního řízení pro nedostatek majetku, ukončením samotného konkursu, rozhodnutím soudu, uplynutím doby určené pro existenci družstva a též dosažením účelu, pro který bylo družstvo zřízeno (§ 254 odst. 2 ObchZ). Typickým případem zrušení bez následné likvidace je přeměna ve formě sloučení, splynutí či rozdělení družstva, při nichž je nutné, aby členská schůze jasně vymezila právního nástupce nabývajících stanovenou část základního kapitálu (§ 255 odst. 1 ObchZ). Co se týče soudního zrušení, to je uskutečnitelné tehdy, klesne-li počet členů pod zákonem zakotvenou hranici,

případně také kvůli nedostatečné výši základního kapitálu či z důvodu nekonání členské schůze aj. (§ 257 ObchZ). Soud tak učiní na návrh státního orgánu, člena družstva, osoby osvědčující právní zájem či orgánu družstva, ale i bez návrhu z vlastního podnětu. Za okamžik zániku družstva je považován výmaz ze slovenského obchodního rejstříku (§ 254 odst. 1 ObchZ). V podstatě lze říci, že úprava uvedená v daném odstavci se až na menší odchylky uplatní i v rámci České republiky.

Vznik členství v bytovém družstvu na Slovensku se váže k jistým skutečnostem blíže specifikovaným v § 227 odst. 2 ObchZ. Prvním důvodem dle něho může být vznik spojený se založením družstva zakládajícími členy. Dále zákonná úprava počítá se vznikem členství již v průběhu existence družstva, a to na základě podané přihlášky, která byla řádně schválena. Není ani vyloučen vznik prostřednictvím převodu členství. Ustanovení § 227 odst. 2 písm. d) ObchZ navíc obecně odkazuje i na jiné způsoby vzniku členství, jež jsou zákonnou úpravou připuštěny. Typicky se bude jednat například o přechod členských práv a povinností buď ze zemřelé osoby na dědice, nebo případně u členství právnických osob při jejich zániku. Závěrem je důležité zmínit, že vznik členství se váže na splacení základního členského vkladu či vstupního vkladu, přičemž výše každého z nich se podrobněji vymezuje ve stanovách družstva (§ 223 odst. 4 ObchZ). Daná podmínka má svou obdobu v právní úpravě obsažené v zákoně o obchodních korporacích, kde je stejně tak pro vznik členství požadováno splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, ledaže podle stanov postačí splacení vstupního vkladu. Z dikce již zmíněného § 223 odst. 4 ObchZ lze zároveň vyvodit možnost určení odlišné výše základního členského vkladu nebo vstupního vkladu pro fyzické a právnické osoby. To zákon o obchodních korporacích absolutně vylučuje ustanovením zakotvujícím rovnost základního členského vkladu pro všechny členy bez ohledu na to, zda jimi jsou fyzické či právnické osoby.

Z výše uvedené komparace můžeme tedy dojít k závěru, že právní úprava bytového družstevnictví na Slovensku je v základech velmi podobná úpravě tuzemské. Za podstatně propracovanější a obsáhlejší je však nutné označit právní úpravu v České republice, jelikož ta se mimo jiné výraznějším způsobem věnuje specifikům vztahujícím se výhradně na bytová družstva.

## 7.2 Bytová družstva ve Velké Británii

Ve Velké Británii bychom jen stěží hledali zvláštní zákon, který se věnuje výhradně bytovým družstvům jako takovým. Problematika družstev je však obecně upravena v rámci zákona o družstvech a komunitních družstevních společnostech z roku 2014 (Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014), jenž v roce 2014 nahradil zastaralou úpravu zakotvenou v zákoně o průmyslových a zaopatřovacích společnostech z roku 1965 (Industrial and Provident Societies Act 1965). Dalšími neopomenutelnými zákony jsou nepochybně zákon o bydlení z roku 1985 (Housing Act 1985) a také zákon o bydlení z roku 1988 (Housing Act 1988). Oba se totiž blíže zaměřují na nájmy členů bytových družstev.

Bytová družstva se ve Velké Británii člení na několik typů. Za zmínku stojí například bytová družstva vlastnická, nájemní, s krátkou životností a v neposlední řadě bytová družstva s vlastní výstavbou. Nájemní typ bytového družstva je specifický v tom, že nemovitosti určené k bydlení nejsou přímo vlastněny bytovými družstvy, nýbrž tamními místními radami, které jsou v podstatě prvním stupněm samosprávných orgánů ve Velké Británii. Daný typ družstev je však oprávněn v plném rozsahu vykonávat správu nemovitostí na základě smlouvy o správě uzavřené s již uvedenou místní radou.<sup>87</sup> Co se potom týče krátkodobých bytových družstev, ta fungují na principu pronájmu nemovitostí od jejich vlastníků, což se nejčastěji uskutečňuje v momentě, kdy vlastník nemá dostatek finančních prostředků na opravu této nemovitosti. Po jasně stanovenou dobu nájmu zatím užívají zmíněnou nemovitost družstevní členové. Absolutně nejrozšířenějším typem bytového družstva ve Velké Británii jsou ale družstva vlastnická, jejichž členové v družstvu nemají finanční podíl větší než je nominální hodnota jimi vlastněných podílů. Daná hodnota se často stanovuje v nízké výši, např. 1 GBP, díky čemuž členové v podstatě nenesou odpovědnost za hospodaření bytového družstva.<sup>88</sup>

Z výše uvedeného můžeme poměrně jasně vyvodit závěr, že bytové družstevnictví v České republice a ve Velké Británii nemá mnoho podobných znaků. Právní úprava ve Velké Británii totiž ve vztahu k tamním bytovým družstvům počítá s mnohem větším rozsahem působnosti.

---

<sup>87</sup> CECODHAS Housing Europe and ICA Housing. *Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World* [online]. 2012. [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: <http://www.housinginternational.coop>

<sup>88</sup> Shelter. *Living in a housing co-operative* [online]. 2023. [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: <http://england.shelter.org.uk>

## Závěr

Bytová družstva je možné chápat jako právnické osoby zajišťující bytové potřeby pro své členy. Daný účel plní především prostřednictvím pronájmu jím vlastněných družstevních bytů, přičemž výše nájemného je vzhledem k neziskovému principu omezena výhradně na účelně vynaložené náklady vzniklé při bytové správě, což lze nepochybně označit za jednu z hlavních výhod.

Nynější úpravu bytových družstev nalezneme v rámci zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Ten mimo jiné obsahuje celou řadu obecných ustanovení, jež se aplikují na všechny typy družstev, tedy nejen na družstva bytová. Před obecnou úpravou má však vždy na základě zásady *lex specialis derogat legi generali* přednost úprava zvláštní, která je ve vztahu k bytovým družstvům ve zmíněném zákoně obsažena v poměrně hojném měřítku. Subsidiárně se navíc uplatní jistá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Bytové družstvo se nejčastěji zakládá na ustavující schůzi, jíž se musí obligatorně účastnit minimálně tři osoby přímo usilující družstvo založit a stát se jeho členy. Zmíněné osoby mohou za splnění zákonem stanovených podmínek rozhodovat o záležitostech zařazených na program schůze, tedy konkrétně o přijetí stanov, schválení osoby správce vkladů, volbě členů volených orgánů a rovněž o způsobu splnění vkladové povinnosti. Za okamžik vzniku se ve výsledku považuje den zápisu do obchodního rejstříku.

Co se týče členství v bytovém družstvu, lze jej chápat jako vztah mezi bytovým družstvem a jeho členem, jehož obsahem jsou vzájemná práva a povinnosti. Jedno z nejzásadnějších práv družstevního člena představuje právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které může vzniknout pouze za splnění podmínek vymezených stanovami a zákonnou úpravou. Na druhou stranu má člen i určité povinnosti, a to konkrétně povinnost dodržovat stanovy, hradit nájemné a v neposlední řadě také povinnost uhradit neopomenutelné členské vklady.

Organizační struktura bytového družstva je složena primárně z obligatorních orgánů, mezi něž patří členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Každému z těchto orgánů poskytuje zákon společně se stanovami jistý rozsah působnosti, nicméně nelze pochybovat o tom, že vrcholným a zároveň nejdůležitějším orgánem družstva je členská schůze. Ta totiž rozhoduje o velmi

významných otázkách majících mnohdy vliv i na samotnou existenci bytového družstva.

Bytové družstevnictví není typické jen pro tuzemsko, ale i pro mnoho dalších států po celém světě. Za zmínku stojí například Slovenská republika, jejíž právní úprava se v tomto ohledu příliš neliší od úpravy v České republice. Podstatné odlišnosti však mimo jiné představuje bytové družstevnictví zakotvené ve Velké Británii.

## Seznam použitých zdrojů

### Odborná literatura a komentáře

1. ČÁP, Zdeněk, ČÁP, Jiří a MACHALA, Miroslav. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 368 s. ISBN 978-80-7552-094-4.
2. DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. Praha: C. H. Beck, 2017. 280 s. ISBN 978-80-7400-643-2.
3. NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef a OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. 413 s. ISBN 978-80-7400-602-9.
4. ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr a ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. 1316 s. ISBN 978-80-7400-799-6.
5. HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8.
6. LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. 2292 s. ISBN 978-80-7400-852-8.
7. LASÁK, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČÁP, Zdeněk, DOLEŽIL, Tomáš a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 2800 s. ISBN 978-80-7478-537-5.
8. LASÁK, Jan, DĚDIČ, Jan, POKORNÁ, Jarmila, ČÁP, Zdeněk a kol. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. 2628 s. ISBN 978-80-7598-881-2.
9. POKORNÁ, Jarmila, LASÁK, Jan, KOTÁSEK, Josef a kol. *Obchodní společnosti a družstva*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. 484 s. ISBN 978-80-7400-867-2.
10. KUHN, Petr, ŠTENGLOVÁ, Ivana, BÍLÁ, Irena, HAVEL, Bohumil a kol. *Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. 1202 s. ISBN 978-80-7400-056-0

### Judikatura

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4460/2018

2. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2019, sp. zn. 27 Cdo 4030/2017
3. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 2. 2011, sp. zn. 29 Cdo 4937/2009
4. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 1989/2011
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1295/2005
6. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 27 Cdo 2613/2018
7. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2288/2010
8. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 9. 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012
9. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 29 Cdo 1603/2016
10. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2005, sp. zn. 29 Odo 701/2004
11. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3397/2010
12. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 10. 2011, sp. zn. 29 Cdo 66/2011
13. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 5. 2007, sp. zn. 29 Odo 420/2006
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 134/2011

## **Tuzemské právní předpisy**

1. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
3. Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
4. Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů
5. Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti
6. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení
7. Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu podpory investic, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech



8. Zákon č. 281/1919 Sb., o státní podpoře stavebního ruchu
9. Zákon č. 192/1946 Sb., o dvouletém hospodářském plánu
10. Zákon č. 41/1947 Sb., o státní podpoře na obytné stavby
11. Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích
12. Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě
13. Zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním a jiném družstevnictví
14. Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
15. Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
16. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
17. Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev

### **Zahraníční právní předpisy**

1. Zákon č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník

### **Ostatní**

1. Český statistický úřad. *Zlatý věk bytových družstev* [online]. 2019. Dostupné z: <http://www.czso.cz>
2. Advokátní kancelář GÜRLICH & Co. *Novinky z rekodifikace - NR 38/2014-ZOK*. Dostupné z: <http://www.beck-online.cz/>
3. Český statistický úřad. *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice* [online]. 2013. Dostupné z: <http://www.czso.cz>
4. CECODHAS Housing Europe and ICA Housing. *Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World* [online]. 2012. Dostupné z: <http://www.housinginternational.coop>
5. Shelter. *Living in a housing co-operative* [online]. 2023. Dostupné z: <http://england.shelter.org.uk>

## **Resumé**

This thesis is devoted to the topic of housing cooperatives, which can be understood as legal entities providing housing needs for their members. It fulfills its purpose primarily through the rental of cooperative apartments in their ownership, while due to the non-profit principle, the amount of the rent is limited exclusively to purposefully spent costs incurred during housing management, which can be undoubtedly described as one of the main advantages. In some cases, they also manage houses with apartments and non-residential premises owned by other entities. In addition, housing cooperatives can also carry out business activities, but only on the condition, that they do not interfere with their main purpose.

The currently effective legal regulation of housing cooperatives can be found in Act No. 90/2012 Coll., Commercial Companies and Cooperatives (Act on Business Corporations). It contains a number of general provisions that generally apply to all cooperatives, however, we can also find a special regulation focused exclusively on housing cooperatives. In addition, certain provisions of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code are applied on a subsidiary basis.