

I. Úvod

V souvislosti s rekodifikací soukromého práva, která nabude účinnosti 1. 1. 2014, přinášíme nový vzor stanov bytových družstev zpracovaný na základě zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále také jen „NOZ“) a zejména pak zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále také jen „ZOK“ nebo „zákon“).

Výše uvedené předpisy dosud nenabýly účinnosti a jejich dopad není prověřen praxí. S některými ustanoveními nových předpisů jsou spojeny výkladové problémy, které snad budou postupně odstraňovány výkladovými stanovisky tzv. Expertní skupiny působící při Ministerstvu spravedlnosti. V horizontu několika let po účinnosti předpisů lze teprve očekávat tvorbu judikatury. Další doprovodné předpisy k NOZ dopadající i na bytová družstva jsou ještě v legislativním procesu, jiné se teprve připravují. Lze tedy předpokládat, že budeme text stanov, a zejména pak tohoto komentáře, v následujících měsících postupně aktualizovat v závislosti na vývoji v této oblasti.

Jednotlivá bytová družstva mají různé preference a řeší rozdílné problémy. Není proto možné připravit vzor perfektní a použitelný beze zbytku pro všechny. Z toho důvodu předkládáme družstvům vedle vzoru stanov také tento komentář, v němž zdůvodňujeme, proč doporučujeme určitou záležitost ve stanovách upravit právě navrženým způsobem, a předkládáme další možné varianty řešení.

Tato verze stanov upravuje právní poměry větších družstev, u nichž působnost členské schůze plní shromáždění delegátů a která zároveň vytvářejí v jimi (spolu)vlastněných bytových domech odděleně hospodařící střediska bytového hospodářství a společné středisko správní. Do konce června letošního roku bude zpracována také verze pro „malá“ družstva.

II. Nové povinnosti po 1.1.2014, vliv dosavadní právní úpravy

Do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, tedy do 30. 6. 2014 jsou obchodní korporace (mezi nimi i bytová družstva) povinny:

- a) **přizpůsobit své stanovy** úpravě ZOK a doručit je do sbírky listin (§ 777 odst. 1 a 2 ve spojení s § 3 odst. 3 zákona). Nebude-li tato povinnost splněna, může k úpravě stanov vyzvat družstvo soud a stanovit k tomu dodatečnou lhůtu. Pokud by ani poté nedošlo k nápravě, soud družstvo zruší a nařídí jeho likvidaci (v ZOK je uvedeno: „soud ..zruší obchodní korporaci..“, nikoli „..soud může zrušit obchodní korporaci“ – zákon v tomto případě nepřipouští možnost, aby soud zrušení obchodní korporace „zvážil“); a dále
- b) **uzpůsobit ujednání smluv o výkonu funkce a o odměně** (§ 777 odst. 3 ZOK) - v opačném případě se výkon funkce považuje za bezplatný.

Pro družstva vzniklá do 31. 2. 2013 budou i nadále platit ustanovení obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb.), která upravují práva a povinnosti členů, pokud nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními ZOK nebo se od nich stanovy neodchýlily. Tato dříve vzniklá družstva si ale mohou zvolit do 2 let od účinnosti ZOK, tj. do 31. 12. 2015, že chtějí svůj právní režim podřídit výlučně novému zákonu. Dosavadní obchodní zákoník by se na ně již nevztahoval ani ve věcech neupravených stanovami a donucujícími ustanoveními ZOK. Toto rozhodnutí se přijímá formou změny stanov a zapisuje se do obchodního rejstříku. Jestliže si družstva tuto možnost ve dvouleté lhůtě nezvolí, budou se už navždy řídit (ve věcech neodporujících ZOK nebo stanovám) „starým“ obchodním zákoníkem. Doporučujeme, aby družstva prozatím rozhodnutí o podřízení se novému ZOK nepřijímala, protože tento krok je nevratný a není prozatím dostatečně zmapováno, jaké výhody nebo nevýhody by bytovým družstvům přinesl.

Komentář

Vzor stanov bytového družstva se shromážděním delegátů

Pro družstva vzniklá po 1. 1. 2014 bude platit samozřejmě v celém rozsahu již jen úprava v ZOK.

Bez ohledu na to, že je na přizpůsobení stanov lhůta až do 30. 6. 2014, měla by družstva, která **nechtějí, aby pro ně platily některé právní instituty, které NOZ zavádí, přijmout změnu svých stanov ještě do konce roku 2013** tak, aby byla změna stanov účinná již od 1. 1. 2014.

Od začátku roku 2014 totiž mohou dát členové družstva družstevní podíl do zástavy (jestliže tuto možnost stanovy nevyloučí), je možné stanovami omezit nebo vyloučit členství právnických osob (§ 735 odst. 1 ZOK) a je možné ve stanovách vyloučit spoluvlastnictví družstevního podílu (§ 597 ZOK). Úpravu těchto tří institutů lze provést v průběhu roku 2013 i prostým doplněním stávajících stanov, aniž by družstva přijímala rozhodnutí o rozsáhlém přizpůsobení stanov nebo dokonce rozhodnutí o podřízení se novému zákonu.

Povinné náležitosti stanov jsou uvedeny v § 553 ZOK a jsou jimi:

- a) firma družstva,
- b) předmět podnikání nebo činnosti,
- c) výše základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu,
- d) způsob a lhůta jejich splácení přistupujícím členem,
- e) způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování,
- f) počet členů představenstva a kontrolní komise a délka jejich funkčního období,
- g) podmínky vzniku členství v družstvu a
- h) práva a povinnosti člena družstva.
- i)

Z dalších ustanovení ZOK vyplývá vhodnost nebo povinnost upravit ve stanovách i další otázky fungování družstva. Na tato ustanovení v následujícím komentáři odkazujeme.

III. Komentář k jednotlivým ustanovením vzoru stanov

Část I. (Základní ustanovení)

Čl. 1 – Základní údaje o družstvu:

k odst. 1): Pro rozlišení bytových družstev od jiných subjektů stanoví zákon výslovně jejich firemní povinnost, a to tak, že název každého bytového družstva musí nadále obsahovat označení „bytové družstvo“ (§ 728 ZOK). Údaj o firmě družstva je povinnou náležitostí stanov (§ 553 písm. a) ZOK). **Družstva, jejichž název neobsahuje slovní spojení „bytové družstvo“, musí do 30. 6. 2014 rozhodnout o změně názvu (firmy).**

k odst. 3): V tomto odstavci se vedle odkazu na zápis ve veřejném rejstříku (dříve obchodní rejstřík) deklaruje právní režim družstva. Uvádíme, že se právní poměry družstva řídí zákonem a stanovami. Pod pojmem „zákon“ je v tomto odstavci míněn jak ZOK, tak i dosavadní obchodní zákoník – podle toho, kterému z nich podléhá úprava členských práv a povinností neupravených ve stanovách nebo v donucujících ustanoveních ZOK (k tomu také viz výše čl. II.). V následujících pasážích stanov a v tomto komentáři se pod pojmem „zákon“ míní již jen zákon o obchodních korporacích, pokud není výslovně uvedeno jinak.

Část II. (Činnosti družstva)

Čl. 3:

Uvedení předmětu podnikání nebo činnosti družstva je povinnou náležitostí stanov (§ 553 písm. b) ZOK). Ve vzoru uvádíme základní činnosti bytového družstva. Zákon připouští, aby družstva provozovala i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů, a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter

k hlavní činnosti družstva (hlavní činností družstva je uspokojování bytových potřeb členů, příp. správa domů s byty a nebytovými prostory jiných osob). Každé družstvo si musí doplnit další obory činností, které provozuje, zejména půjde o činnosti zahrnuté do živnosti volné (např. realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, velkoobchod a maloobchod, zprostředkování obchodu a služeb apod.).

V poznámce pod čarou k odst. 2), písm. ad) tohoto článku je z důvodu zásadního významu tohoto pojmu pro bytová družstva uvedena definice družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru (§ 729 ZOK). Z definice vyplývá, že družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem nejsou všechny byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva. Byty a nebytové prostory, které družstvo nepronajímá svým členům, nebo byty a nebytové prostory, které sice v nájmu členů jsou, ale tito ani jejich právní předchůdci se na jejich pořízení majetkově (členským vkladem) nepodíleli, se nepovažují za družstevní byty a družstevní nebytové prostory.

Část III. (Členství v družstvu)

Čl. 4 – Vznik členství:

k odst. 1 a 2): *Podmínky členství člena – fyzické osoby:*

Stanovy mohou upravit další podmínky, které musí člen družstva splňovat. Pokud je splňovat nebude, nemůže se stát členem družstva a pokud je splňovat přestane, je dán důvod pro vyloučení z družstva (§ 614 ZOK) - to se netýká členů, kteří byli členy družstva ještě před přijetím změny stanov. Na základě zkušeností bytových družstev, která řeší nemožnost kontaktu se členy družstva – cizinci, navrhuje v tomto článku, **aby byl podmínkou členství trvalý pobyt na území ČR** (s výjimkou členství vzniklého děděním). Stanovy mohou obsahovat i další podmínky členství nebo naopak nemusí přístup do družstva omezovat vůbec. Jakékoli omezení přístupu ke členství nesmí být diskriminační. **Nové podmínky členství neplatí pro členy, kteří již byli členy družstva v době přijetí změny stanov, platí však pro jejich právní nástupce.**

v odst. 3): Jsou uvedeny způsoby vzniku členství v družstvu (§ 577 odst. 1 ZOK). Převod družstevního podílu se uskutečňuje na základě vůle stran a jejího projevu (koupě, darování aj.), přechod družstevního podílu nastává na základě jiné právní skutečnosti bez ohledu na vůli stran, tj. ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci (např. děděním).

k odst. 4): *Členství právnických osob:*

Zákon umožňuje (§ 735 ZOK), aby stanovy omezily nebo vyloučily členství právnické osoby v bytovém družstvu. Případné omezení nebo vyloučení členství právnické osoby se však týká pouze nově přijímaných členů a nemá vliv na členství právnické osoby, která byla členem družstva před touto změnou stanov. Legislativně-právní komise SČMBD spíše doporučuje, **aby si družstva členství právnických osob ve stanovách vyloučila.** Je sporné, nakolik může mít právnická osoba bytové potřeby, které je nutno uspokojovat. Vyloučením členství právnických osob se posiluje osobní povaha členství a tím i osobní odpovědnost za dodržování povinností člena družstva a zamezuje se spekulativnímu nakládání s družstevními byty. Pokud je členem družstva právnická osoba (zejména obchodní společnost), nelze zabránit tomu, aby nedocházelo ke změnám v majetkové struktuře této právnické osoby, takže se uživatel bytu může měnit i bez převodu družstevního podílu. Družstvo ztrácí přehled o tom, kdo užívá družstevní byt a z jakého právního důvodu (zda se jedná o užívání přímo právnickou osobou nebo o podnájemní vztah).

Čl. 5 – Vznik členství rozhodnutím představenstva a členský vklad:

O přijetí nového člena do existujícího družstva na základě písemné přihlášky rozhoduje příslušný orgán (§ 577 odst. 3 ZOK). Může jím být představenstvo, shromáždění delegátů, členská schůze samosprávy nebo jiný orgán družstva určený stanovami.

Návrh stanov svěruje toto rozhodování do kompetence představenstva a dává neúspěšnému uchazeči možnost odvolat se k členské schůzi. Družstva si mohou upravit stanovy i tak, že rozhodování o přihláškách svěří jinému orgánu družstva nebo si přijímací proces upraví tak, že neúspěšný uchazeč právo na podání odvolání k jinému orgánu družstva mít nebude, protože na přijetí do družstva tak jako tak není právní nárok.

Podmínkou vzniku členství v družstvu je obecně **písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu** (při založení družstva), resp. **splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu** (§ 564 ZOK). Základní členský vklad musí být stejný pro všechny členy družstva. Stanovy mohou určit, že podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu je i **převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu** (§ 733 ZOK), výše vkladu nebo alespoň způsob jejího určení pak ale musí být také upraven ve stanovách. Tuto dispozitivní úpravu by si do svých stanov mělo přijmout zejména nově zakládané bytové družstvo, aby si tak zajistilo zdroje pro **financování pořízení bytového domu** výstavbou nebo koupí od původního vlastníka, příp. pro **pořízení pozemku**.

Již existující bytová družstva mohou závazek k dalšímu členskému vkladu do stanov zakotvit s cílem zajištění finančních zdrojů i na budoucí výdaje na **modernizaci nebo rekonstrukci domu (bytu)** nebo pro případ **získání nových členů – nájemců uvolněného družstevního bytu**; zavázat tak ovšem mohou pouze nové členy, jejichž členství vzniklo po účinnosti nových, příp. změněných stanov.

Protože výši dalšího členského vkladu nelze zpravidla uvést přímo ve stanovách, musí být uveden **způsob jeho výpočtu** např. takto:

„Další členský vklad na koupi bytového domu a příslušejícího pozemku nebo na modernizaci a rekonstrukci domu se členovi stanoví poměrem podlahové plochy jím užívaného bytu k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů v domě, není-li se členem dohodnuto jinak“.

I v případě, kdy je závazek k dalšímu členskému vkladu podmínkou vzniku členství, je vždy nutné uzavřít se členem **písemnou smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu** (§ 572 ZOK). **Bez písemné smlouvy povinnost člena družstva uhradit další členský vklad nevznikne, byť stanovy další členský vklad a jeho výši, resp. způsob jejího určení upravují.**

Čl. 6 – Družstevní podíl:

k odst. 1): „Družstevní podíl“ v nové právní úpravě (§ 595 ZOK) nahrazuje dřívější pojem „členský podíl“ a představuje souhrn majetkových i nemajetkových práv a povinností člena k družstvu a družstva k členovi, tj. členská práva a povinnosti.

k odst. 2): **Zákon umožňuje, aby stanovy vyloučily možnost spoluvlastnictví družstevního podílu** (§ 597 ZOK) a **aby podmínily nebo vyloučily možnost zastavení družstevního podílu** (§ 32 odst. 3 ZOK). Legislativně právní komise doporučuje, **aby si družstva možnost spoluvlastnictví i zástavu družstevního podílu vyloučila**, a toto doporučení je zapracováno do vzoru stanov. Tato úprava je ale pochopitelně závislá na potřebách jednotlivých družstev, a pokud mají družstva zájem na tom, aby byly družstevní podíly ve spoluvlastnictví nebo aby mohly být zastavovány, příp. jejich zastavení podmíněno (např. souhlasem příslušného orgánu družstva), mohou jejich stanovy obsahovat úpravu odlišnou.

Komentář

Vzor stanov bytového družstva se shromážděním delegátů

Spoluvlastnictví družstevního podílu:

Spoluvlastnictví družstevního podílu nebylo v původním návrhu ZOK připuštěno s odůvodněním, že to vylučuje povaha osobního vztahu člena (vlastníka družstevního podílu) k družstvu. Později byla možnost spoluvlastnictví družstevního podílu do ZOK doplněna.

Výhody spoluvlastnictví	Nevýhody a rizika spoluvlastnictví
<ul style="list-style-type: none">- družstevní podíl mohou nabýt společně i nesezdané páry (druh/družka)- družstevní podíl může zdědit více osob (družstevní podíl se stane jejich spoluvlastnictvím); v opačném případě by se členem družstva mohl stát jen jeden z dědiců nebo by členství v družstvu zaniklo a dědicům by vznikl nárok na vypořádací podíl	<ul style="list-style-type: none">- administrativní zátěž pro družstvo, zejména při větším počtu spoluvlastníků (vedení a aktualizace seznamu členů, rozesílání pozvánek na členskou schůzi), která se stupňuje v případě dalšího dědění nebo převezech- obtížné dosahování dohody spoluvlastníků při rozhodování o otázkách týkajících se družstva

Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, **jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků, v případě spoluvlastnictví manželů může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoli z nich** (§ 32 odst. 5 ZOK). Pokud se družstvo rozhodne spoluvlastnictví družstevního podílu nevyloučit, je vhodné, aby stanovy upravily povinnosti spoluvlastníků vůči družstvu, zejména povinnost určit společného správce.

Nabízí se také upravit stanovy tím způsobem, že se spoluvlastnictví družstevního podílu nevyloučí zcela, ale připustí se jen v určitých předem daných případech, např. pro osoby blízké nebo pro případy dědění. Zákon však tuto možnost výslovně nepřipouští, upravuje pouze možnost celkového zákazu spoluvlastnictví. Výklad ZOK ohledně této otázky prozatím není k dispozici, i když neoficiálně se hovoří o tom, že připuštění spoluvlastnictví jen pro určité případy bude možné. Přesto je riziko, že by takové omezení spoluvlastnictví ve stanovách mohlo být neplatné (a v důsledku této neplatnosti by bylo možné spoluvlastnit družstevní podíl bez omezení).

k odst. 3): Zastavení družstevního podílu

Zastavení podílu, tedy i družstevního, je připuštěno v obecné části ZOK (§ 32 odst. 3 ZOK) týkající se všech obchodních korporací. **Bytovým družstvům zákon umožňuje zastavení družstevního podílu podmínit nebo vyloučit.** Zástavní právo k obchodnímu podílu vzniká zápisem do veřejného rejstříku (§ 1322 odst. 1 NOZ). Vzhledem k tomu, že se podíly v družstvu do rejstříku nezapisují, není prozatím zřejmé, jakým způsobem se bude zástavní právo k družstevním podílům evidovat a zda tedy takové zastavení bude vůbec technicky možné.

Výhody zastavení družstevního podílu	Nevýhody a rizika zastavení družstevního podílu
<ul style="list-style-type: none">- pro nabyvatele družstevního podílu bude snadněji dosažitelný úvěr na „pořízení“ družstevního bytu, pokud bude nabyvatel moci dát bance družstevní podíl do zástavy- byty ve vlastnictví ztrácí svoji výhodu oproti družstevním bytům a ze strany	<ul style="list-style-type: none">- v případě, že bude mít člen družstva dluhy vůči družstvu a zároveň jiné závazky zajištěné zástavním právem k družstevnímu podílu, budou mít zajištění věřitelé při uspokojování svých pohledávek přednost před družstvem (§ 1309 NOZ)

Komentář

Vzor stanov bytového družstva se shromážděním delegátů

družstevníků může polevit tlak na převody bytů do jejich vlastnictví	<ul style="list-style-type: none">- pokud nebudou stanovy obsahovat omezení, lze družstevní podíl zastavit za jakýmkoli účelem, např. i za účelem splácení spotřebitelských úvěrů (firmy poskytující tyto úvěry možnost zastavení družstevního podílu rády využijí)- méně finančně gramotní družstevníci mohou v důsledku zastavení družstevního podílu v případě nesplácení úvěrů snadno přijít o bydlení- nejsou prozatím ujasněny podmínky pro zápis zástavního práva k družstevnímu podílu do veřejného rejstříku
--	---

V případě, že družstvo zastavení družstevního podílu stanovami nevyloučí, doporučujeme zastavení podílu podmínit buď účelem, pro který je připuštěno zástavní právo zřídit (např. pořízení družstevního podílu), nebo souhlasem příslušného orgánu družstva.

Čl. 7 – Společné členství manželů:

Stanovy obsahují novou právní úpravu společného členství manželů.

Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů (viz § 739 ZOK). **Manželé se ohledně družstevního podílu mohou dohodnout, že družstevní podíl vyjmou ze společného jmění a ten bude náležet jen jednomu z nich** (členem družstva bude jen jeden z manželů). Tato možnost byla podle dosavadní úpravy vyloučena.

Čl. 8: Oproti dosavadnímu vzoru stanov nedochází ke změně.

Čl. 9 – Splynutí družstevních podílů:

Je zapracována nová právní úprava (§ 606 ZOK), která tuto problematiku výslovně upravila, oproti dosavadnímu stavu se ale věcně nic nemění. Ke splynutí družstevních podílů dochází automaticky okamžikem jejich nabytí, s výjimkou družstevních podílů, s nimiž jsou spojena práva třetích osob (právem třetí osoby může být vlastnické právo jiné osoby, ale i zástavní právo).

Čl. 11 – Rozdělení družstevního podílu:

Je zapracována nová právní úprava (§ 607 a § 738 ZOK), dosud nebylo rozdělení družstevního podílu právními předpisy upraveno. Oproti dosavadní praxi ale nedochází k zásadním změnám. V bytovém družstvu nemohou stanovy omezit ani vyloučit rozdělení družstevního podílu (za předpokladu, že je člen **nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru, příp. nejméně dvou družstevních nebytových prostorů**).

Čl. 12 – Členská práva:

Práva člena byla ve stanovách upravena podle nové právní úpravy, ale řada oprávnění zůstala zachována z dřívějšího vzoru stanov. Družstva si mohou tento výčet přizpůsobit vlastním potřebám, nemohou ale členům upírat práva, která jim přiznává zákon (např. § 575 odst. 1 ZOK aj.).

Zákon přináší určitá omezení pro hospodaření bytových družstev. **Podle nové úpravy nebude možné rozdělení zisku přímo mezi členy družstva ve formě podílu na zisku** (na rozdíl od jiných než bytových družstev, kde možnost vyplácení zisku přímo členům existuje, je-li to upraveno ve stanovách – viz § 586 ZOK). Zákon umožňuje, aby byl zisk bytového družstva použit pouze „k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva“ (§ 750 ZOK). Teprve praxe ukáže, co vše bude možné podřadit pod „uspokojování bytových potřeb členů“. Zřejmě to ale nebude vyplácení hotových peněz bez určitého účelu.

Čl. 13 – Členské povinnosti:

Rovněž platí, že došlo k úpravě dosavadních povinností členů družstev podle nové právní úpravy. Zákon uvádí mezi základními povinnostmi člena družstva povinnost dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva (§ 575 odst. 2 ZOK). Družstva si mohou výčet členských povinností upravit podle vlastních zkušeností a potřeb. Je třeba si uvědomit, že **výčet členských povinností je zásadní z hlediska posuzování, zda a do jaké míry porušil člen družstva své povinnosti**, přičemž toto porušování členských povinností může vést až k vyloučení člena z družstva. Doporučujeme proto, aby družstva věnovala úpravě tohoto článku náležitou pozornost.

Nadále platí zásada, že **povinnost přispět na úhradu ztráty** může nejvyšší orgán družstva uložit jen v případě, že tak určí stanovy (§ 587 ZOK). Zákon stanoví **horní limit** uhrazovací povinnosti (§ 588) na **trojnásobek základního členského vkladu** (dosud je úhrada ztráty členem družstva omezena trojnásobkem celého členského vkladu) a nově také upřesňuje, že tento limit se vztahuje na celkovou dobu členství, takže členům sice lze ukládat tuto povinnost opakovaně, ale celková výše uhrazovací povinnosti za trvání jeho členství nesmí uvedenou hranici překročit (§ 589 ZOK). U členů představenstva a kontrolní komise zákon připouští **vyšší limit uhrazovací povinnosti** (až 10-ti násobek základního členského vkladu), do vzoru stanov ale tato možnost nebyla zpracována. Na úhradě ztráty se také mohou podílet pouze členové, kteří ji způsobili nebo se na jejím vzniku podstatně podíleli (§ 590 ZOK).

Novými podmínkami, za kterých lze uhrazovací povinnost uložit, jsou **přednostní použití jiných zdrojů na úhradu ztráty** a maximální **lhůta jednoho roku** mezi koncem účetního období, v němž vznikla ztráta hrazená členy, a přijetím rozhodnutí o uhrazovací povinnosti (§ 593 ZOK).

Čl. 14 – Členský vklad:

k odst. 2): Zákon, potažmo stanovy, nově určuje, že **základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný** (§ 564 odst. 2 ZOK). To však platí pro nově přijaté členy. Pokud stanovy určovaly pro jednotlivé členy různou výši základního členského vkladu, zůstanou tyto vklady zachovány v dosavadní výši (žádný ze stávajících členů nebude nic doplácet a žádnému se ani nebude nic vracet).

k odst. 3): Vzhledem k tomu, že ke **zvýšení nebo snížení základního členského vkladu** dochází v praxi bytových družstev sporadicky, stanovy postup nepopisují, ale pouze odkazují na zákon (§ 566 - § 571 a § 732 ZOK).

k odst. 4): Pro **převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu zákon nově vyžaduje uzavření písemné smlouvy**. Tato podmínka bude zřejmě komplikovat zejména možnost financování technického zhodnocení (modernizace nebo rekonstrukce) domu členským vkladem, a to i v případě použití již vytvořených finančních zdrojů (dlouhodobé zálohy) – nebude-li smlouva uzavřena, nebude družstvo moci převést zdroje z této zálohy na další členský vklad, jak dosud zcela běžně, pouze na základě stanov činilo. Smlouva o dalším členském vkladu by měla umožnit vrácení tohoto vkladu, resp. jeho části zejména pro případ uvedený v čl. 15 stanov (změna dosud „nedružstevního“ bytu na družstevní byt). Ve smlouvě by také měla být zakotvena možnost použití vkladu na úhradu ztráty družstva (účetního střediska). **Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení schvaluje členská schůze (resp. shromáždění delegátů), tuto podmínku lze ale stanovami vyloučit, což také bylo zapracováno do vzoru stanov (§ 656 písm. p) ZOK).**

k odst. 5 až 7): Zákon nově umožňuje, aby **nepeněžitý členský vklad** měl nejen formu majetku, ale i provedení práce anebo poskytnutí služby (vklady spočívající v závazcích týkajících se provedení prací nebo v poskytnutí služeb byly podle obchodního zákoníku zakázány). Doporučujeme omezit nepeněžitou formu členského vkladu pouze na další členské vklady (základní členský vklad by měl být uhrazen vždy v penězích), přičemž v praxi bude nepeněžitý vklad využíván zejména pro případy uvedené v čl. 16. Například při svépomocné výstavbě družstevních bytů však lze uvažovat nepeněžitý vklad i podle čl. 15.

Schvalování nepeněžitého vkladu nelze svěřit jinému orgánu než členské schůzi, resp. shromáždění delegátů u velkých družstev.

Čl. 15 a 16 – Další členské vklady:

Zákon nově umožňuje, aby měl člen **více dalších členských vkladů** (§ 563 odst. 2 ZOK). Z praktických důvodů (zejména pro případný převod družstevního bytu do vlastnictví člena) je vhodné u každého člena odlišovat **další členský vklad, který je zdrojem hodnoty jím užívaného družstevního bytu** (pořizovací cena + technické zhodnocení) **a k němu příslušejícího podílu na pozemku** (tento vklad je zpravidla „spotřebován“ při převodu bytu do vlastnictví člena), **a další členský vklad, který je zdrojem hodnoty nedružstevního bytu, příp. nedružstevního nebytového prostoru** (pořizovací cena + technické zhodnocení) **a k němu příslušejícího podílu na pozemku** (zůstane v družstvu i po převodu bytu do vlastnictví člena). Oba tyto vklady jsou tedy zdrojem hodnoty domu a pozemku (v aktivech jim odpovídá dlouhodobý hmotný majetek – stavba, resp. jednotka a pozemek) a jsou upraveny v čl. 15 – pořizovací další členské vklady. Doporučujeme, aby další členský vklad, který byl zdrojem hodnoty původně nedružstevního bytu, příp. nedružstevního nebytového prostoru a k nim příslušejícího podílu na pozemku, v okamžiku změny tohoto bytu (nebytového prostoru) na družstevní byt (družstevní nebytový prostor) byl členovi (členům) vrácen (majetkovou účast na družstevním bytě může mít pouze nájemce tohoto bytu, nikoliv jiný člen družstva). Pokud by vrácen nebyl, stane se fakticky vkladem podle čl. 16 – dodatečným dalším členským vkladem (není zdrojem hodnoty domu ani pozemku).

Dodatečný další členský vklad podle čl. 16 není při splacení zdrojem hodnoty domu ani pozemku - v aktivech družstva mu odpovídají peníze (pokud nejde o nepeněžitý vklad), a to až do doby jeho použití na úhradu ztráty (vklad zaniká) nebo financování technického zhodnocení (peníze se změň na dlouhodobý hmotný majetek), kdy se tento vklad změň na pořizovací další členský vklad (je zdrojem hodnoty domu).

Jak již bylo uvedeno výše v komentáři ke čl. 5. a čl. 14. stanov, **může člen převzít povinnost k úhradě dalšího členského vkladu jen za následujících podmínek:**

- a) **stanovy připustí** možnost dalšího členského vkladu nebo dalších členských vkladů;

- b) **stanovy určí výši** dalšího členského vkladu **nebo způsob jejího určení** (tato podmínka platí v případech, kdy je převzetí nebo zaplacení dalšího členského vkladu podmínkou vzniku členství - § 733 odst. 1);
- c) družstvo uzavře se členem **písemnou smlouvu** s náležitostmi podle zákona (§ 572 odst. 1 ZOK);
- d) členská schůze (shromáždění delegátů) smlouvu o převzetí dalšího vkladu schválí, jestliže stanovy neurčují, že tuto smlouvu členská schůze (shromáždění delegátů) neschvaluje.

Družstvo je povinno dbát na to, aby byly tyto podmínky splněny, v opačném případě může dojít k situaci, kdy členové plní ve prospěch družstva bez právního důvodu a na straně družstva vznikne bezdůvodné obohacení.

Čl. 17 – Převod družstevního podílu:

k odst. 1): Postup při převodu družstevního podílu a vznik právních účinků vůči družstvu zůstává oproti dosavadní úpravě beze změn.

Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov (§ 599 ZOK). Podmínky vzniku členství jsou ve vzoru stanov uvedeny v čl. 4. Převoditelnost družstevního podílu v bytovém družstvu **nelze vyloučit ani omezit, pokud se má nabyvatelem družstevního podílu stát osoba, která splňuje podmínky** stanov (§ 736 odst. 1 ZOK).

k odst. 2): Zákon nově výslovně stanoví, že s převodem družstevního podílu **přechází na nabyvatele** právo na nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru (nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru), včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to **včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu** (§ 736 odst. 2 ZOK) souvisejících s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem (nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru). **Převodce družstevního podílu za dluhy spojené s družstevním podílem družstvu ručí** (§ 601 odst. 1 ZOK). Dochází tak k zásadní změně právní úpravy, která družstvům rozšiřuje možnost uspokojení jejich pohledávek vůči bývalým členům.

Čl. 18 – Převod části družstevního podílu:

K tomu viz také výše komentář k čl. 11. Převod družstevního podílu po jeho rozdělení je možný jen na člena družstva (stávajícího nebo nového). Rozdělení družstevního podílu je účinné nejdříve **splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozdělovaného družstevního podílu** (§ 738 odst. 2 ZOK). Při rozdělení družstevního podílu se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

K tomu jen poznamenáváme, že pokud někdo nabývá družstevní podíl celý - nerozdělovaný, vstupuje do práv a povinností převodce (stává se automaticky členem družstva namísto převodce) a formální vstup do družstva podáním přihlášky a úhrada základního členského vkladu se od něj nepožaduje.

Čl. 19 – Zánik členství:

Oproti dosavadní úpravě se pravidla pro zánik členství zásadně nemění, pouze se dílčím způsobem upřesňují a odstraňuje se dosavadní nesprávná terminologie (§ 601 ZOK).

k odst. h) a i): I když to ZOK výslovně neuvádí v části týkajících se družstev, bude i pro členy družstev zřejmě platit, že se členství v družstvu automaticky obnoví v případě, že je zrušeno rozhodnutím o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku, zrušeno

rozhodnutí o zrušení konkursu proto, že je majetek zcela nedostačující nebo je zrušeno nařízení výkonu rozhodnutí či exekuční příkaz k postižení družstevního podílu (adekvátně podle § 206 ZOK).

Čl. 20 – Zánik členství dohodou:

Dohoda o zániku členství **může být obsažena i v dohodě o převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva, nemají-li být vlastníci jednotek nadále členy družstva**. Pokud dohoda o zániku členství při převodu jednotky do vlastnictví jejího člena uzavřena není, zaniká členství v družstvu jen v případě, že byl zdrojem financování domu také základní členský vklad (ten se nabytím jednotky do vlastnictví člena považuje za vypořádaný). I v takovém případě bude mít člen právo základní členský vklad určený stanovami doplatit nejpozději do 30 dnů od nabytí vlastnického práva k převedené jednotce a automatickému zániku členství zabránit (tato úprava o doplacení základního členského vkladu je obsažena v § 4 připravovaného, ale dosud nepřijátého zákona o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev a platí pouze pro družstva tam uvedená).

Čl. 21 – Vystoupení:

k odst. 1): Je navržena **výpovědní doba 2 měsíců**. Tuto výpovědní dobu lze ve stanovách určit i jinak, maximálně však na 6 měsíců. Pokud by byla určena výpovědní doba delší, nepřihlíželo by se k ní (§ 612 odst. 1 ZOK). Pokud by nebyla výpovědní doba stanovami vůbec upravena, platí, že je vystoupení účinné dnem doručení oznámení družstvu; vystupující člen ale může v tomto oznámení jako den zániku členství uvést i jiný den – mezi dnem, kdy je oznámení o vystoupení družstvu doručeno, a dnem zániku členství však nesmí uplynout doba delší než 1 rok (§ 612 odst. 2 ZOK).

k odst. 3): Posiluje se **ochrana členů, kteří odcházejí z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov**. Vystoupení může být pro člena výhodné např. tehdy, pokud se v jeho neprospěch mění způsob určení vypořádacího podílu. Lhůty uvedené v tomto odstavci (subjektivní lhůta 1 měsíc a objektivní lhůta 3 měsíce) vyplývají ze zákona (§ 613 ZOK); v případě družstev, u nichž nerozhoduje o změně stanov shromáždění delegátů, je lhůta pro vystoupení z družstva 30 dnů ode dne rozhodnutí členské schůze.

Čl. 22 – Přechod družstevního podílu:

Vzhledem k tomu, že tyto stanovy navrhuji zákaz členství pro právnické osoby, je v tomto článku upraven pouze přechod na právní nástupce fyzických osob v důsledku **dědění**. Doporučujeme v případě úmrtí člena družstva **oznámit bez zbytečného odkladu notáři provádějícímu úkony v dědickém řízení, jaké podmínky určují stanovy pro členství v družstvu** (tj. že je zakázáno členství právnických osob, spoluvlastnictví družstevního podílu nebo existují jiná omezení) tak, aby notář tyto podmínky v dědickém řízení zohlednil a řídil se jimi.

V případě bytového družstva nelze dědění družstevního podílu vyloučit (§ 602 ZOK).

Na dědice družstevního podílu přechází automaticky právo nájmu bytu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy, včetně práv a povinností s tím spojených (§ 737 ZOK).

Zákon obsahuje také speciální pravidlo pro dědění družstevního podílu, který byl ve **společném členství manželů**. V případě úmrtí jednoho z manželů přechází tento podíl na pozůstalého manžela (§ 737 odst. 2 ZOK).

Pokud by stanovy připustily také členství právnických osob, přecházel by družstevní podíl na právního nástupce této osoby, pouze pokud by o to právnická osoba družstvo předem požádala a představenstvo udělilo svůj souhlas (§ 605 odst. 1 ZOK).

Čl. 23 – Vyloučení člena z družstva:

Hlavní principy a důvody pro vyloučení člena z družstva se nemění. Lhůty a postupy související s vyloučením člena družstva nemůže družstvo ve stanovách upravit jinak, než jak stanoví ZOK (tato úprava byla převzata do stanov).

k odst. 1): Jsou uvedeny **základní důvody pro vyloučení člena z družstva**. Družstva mohou podle své potřeby důvody pro vyloučení přiměřeně upravit. Vždy by se mělo jednat o porušování povinností člena družstva, které je závažné. Protože zákon (§ 582 ZOK) přiznává každému členovi právo požadovat od družstva opis seznamu členů, uvádíme v tomto odstavci jako důvod pro vyloučení z družstva také situaci, kdy člen družstva seznam členů zneužije.

k odst. 2): Jsou uvedeny specifické **důvody pro vyloučení členů – nájemců** družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů. Důvodem pro vyloučení je i trestný čin spáchaný proti osobě, která bydlí v domě nebo majetku třetích osob. **Závadným chováním člena družstva tak nemusí být dotčena přímo práva družstva nebo práva jiných členů družstva, ale i práva a majetek třetích osob.**

k odst. 3): O vyloučení rozhoduje představenstvo. Stanovy mohou ale určit, že o vyloučení rozhoduje namísto představenstva jiný orgán družstva (§ 617 ZOK). **Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat poučení o právu na obranu** – podání námitek (§ 617 odst. 3 ZOK). Rozhodnutí o vyloučení se doručuje vylučovanému členovi **doporučeným dopisem do vlastních rukou** na adresu člena uvedenou v seznamu členů (§ 621 ZOK). Od tohoto způsobu doručování se nelze odchýlit. Samostatné doručování každému z manželů při vyloučení společných členů (manželů) vyplývá ze ZOK (§ 740 ZOK). Doručování se řídí čl. 110 stanov, případně „domněnkou doby dojití“ (§ 573 NOZ), podle níž se má za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li odesílána v rámci ČR, a patnáctý pracovní den po odeslání v případě odeslání na adresu v jiném státě. Případné nepřevzetí rozhodnutí ze strany vylučovaného člena proto nemůže jít k tíži družstva.

k odst. 4): Stejně jako v dřívější právní úpravě zůstává zachována povinnost družstva udělit před vyloučením členovi **písemnou výstrahu**, s výjimkou některých zvláštních důvodů vyloučení (§ 615 ZOK). Výstraha musí obsahovat **přiměřenou lhůtu k nápravě, nově zákon určuje, že tato lhůta nesmí být kratší než 30 dnů** (§ 615 odst. 3 ZOK). Družstvo je oprávněno v případě jednorázového porušení povinností člena družstva vyloučit pouze ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se o důvodu vyloučení dozví, nejpozději však do jednoho roku. Je proto v zájmu družstva, aby na tuto lhůtu pamatovalo a písemnou výstrahu členovi, kterého má v úmyslu vyloučit, zaslalo včas (nejpozději tedy 5 měsíců poté, co se dozví o porušení jeho povinností/povinností).

k odst. 5): ZOK posiluje právo vylučovaného člena na obranu. Zavádí **dvoufázový proces vylučování**, kdy člen má vždy možnost podat proti vyloučení námitky ke shromáždění delegátů (členské schůzi), a to i když o vyloučení rozhoduje přímo shromáždění delegátů (členská schůze). Tento proces si družstvo nemůže upravit jinak. Lhůta 30 dnů pro podání námitek vyplývá ze zákona a nemůže být zkrácena. Pokud jsou vylučováni společní členové (manželé), má právo na podání námitek samostatně kterýkoli z nich i bez ohledu na vůli druhého manžela (§ 740 ZOK). Vylučovaný člen musí být pozván na shromáždění delegátů, která bude o jeho vyloučení rozhodovat, má právo se tohoto shromáždění účastnit a bránit se tak svému vyloučení (viz čl. 67 odst. 13 stanov).

k odst. 6): Obsahuje zákonnou úpravu, od níž není možné se odchýlit.

k odst. 7): Způsob doručování je stanoven zákonem a nelze jej stanovami upravit ve prospěch družstva jinak.

k odst. 8): **Členství zaniká teprve marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo doručením rozhodnutí o zamítnutí námitek. Členství tedy nezaniká již rozhodnutím příslušného orgánu.**

k odst. 9): Ustanovení obsahuje úpravu autoremedury, kdy družstvo samo může své rozhodnutí o vyloučení se souhlasem vylučované osoby odvolat, a to i v případě, že probíhá soudní řízení o neplatnosti vyloučení (§ 622 ZOK).

Čl. 24 – Zánik družstva:

Ukončení členství je vázáno k zániku družstva (tj. k výmazu z veřejného rejstříku), nikoli k ukončení jeho likvidace. Jde pouze o terminologické upřesnění.

Čl. 25 – Vypořádací podíl:

V tomto článku je určen způsob určení vypořádacího podílu při zániku členství odchylně pro různé členy družstva s odlišným právním postavením a s tím související odlišnou majetkovou účastí v družstvu.

Vypořádací podíl nesmí být podle zákona (§ 748 odst. 1 ZOK) nižší, než je částka vyjadřující rozsah splnění vkladové povinnosti člena v družstvu, tedy v případě peněžitých vkladů než je **účetní hodnota splaceného členského vkladu** (základního a dalších členských vkladů). Stanovy mohou určit vypořádací podíl vyšší než je tato spodní hranice. Pokud stanovy způsob vypořádacího podílu neurčují, rovná se tento výši splněného členského vkladu (splacených základního a dalších členských vkladů). Přitom nemusí jít vždy o součet všech vkladů, které člen do družstva dříve vložil, pokud např. byl další členský vklad nebo jeho část členovi vrácen nebo byl použit na úhradu ztráty. Jedná se vždy o aktuální hodnotu ke dni zániku členství.

Vzor stanov vychází ze základního principu ZOK – vypořádací podíl je roven hodnotě splaceného členského vkladu – a tento princip aplikuje na jednotlivé kategorie členů. „Nebydlící člen“ má zpravidla v družstvu pouze základní členský vklad (písm. a)); nájemce družstevního bytu může mít vedle základního členského vkladu a dalšího členského vkladu podle čl. 15 (pořizovacího) výjimečně i další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný), ačkoliv člen, který vložil vklad výrazně převyšující hodnotu „jeho“ bytu a k němu příslušejícího podílu na pozemku, zpravidla neukončí členství a tedy i nájem bytu (písm. b)).

Nejkomplikovanější je **vymezení splnění vkladové povinnosti člena – vlastníka** (písm. c)). V případě převodu jednotky, který je ze zákona bezúplatný (byt a nebytový prostor v domě pořízeném podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě) a jejíž odúčtování z majetku družstva lze tudíž provést mimo výsledkové účty (snížení majetku - aktiv přímo proti zdrojům – pasivům), mohou v praxi nastat v podstatě tyto varianty:

- základní členský vklad byl zdrojem hodnoty převedené jednotky (zanikl převodem) a nabyvatel k datu převodu neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (další členský vklad podle čl. 15 zanikl převodem) – vypořádací podíl je roven nule, protože i hodnota splněného členského vkladu je nulová (písm. cb));
- základní členský vklad nebyl zdrojem hodnoty převedené jednotky (převodem zanikl pouze další členský vklad podle čl. 15) – vypořádací podíl je roven základnímu členskému vkladu a příp. též dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (písm. ca)).

Převody jiných družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů, než které jsou uvedeny výše, mohou být podle rozhodnutí družstva bezúplatné nebo úplatné (z majetku

družstva se odúčtují standardním způsobem – prostřednictvím výsledkových účtů). V případě bezúplatného převodu zůstává majetková účast nabyvatele v družstvu beze změny (písm. cc)) – vypořádací podíl by se rovnal hodnotě splaceného členského vkladu (základního a dalšího členského vkladu podle čl. 15 příp. i čl. 16). **Proto doporučujeme realizovat převod družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) jako úplatný (prodej), přičemž se v souladu se smlouvou o převodu započítá nabyvateli na úhradu kupní ceny další členský vklad podle čl. 15** (v závislosti na kupní ceně příp. i další členský vklad podle čl. 16) – nabyvateli zůstane v družstvu pouze základní členský vklad (písm. cd)), jehož hodnota představuje i vypořádací podíl (není-li na úhradu kupní ceny započítán další členský vklad podle čl. 16, stává se i tento součástí vypořádacího podílu). K otázce zániku členství v souvislosti s převodem družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů) odkazujeme také na komentář k čl. 20.

Čl. 26 – Splatnost vypořádacího podílu:

Do článku byla převzata úprava splatnosti vypořádacího podílu podle zákona (§ 749 ZOK), od níž se nelze odchýlit.

Čl. 27 – Seznam členů:

Zpracována zákonná úprava (§ 580 - § 583 ZOK). Seznam členů nahrazuje dosavadní evidenci členů, upřesňuje se, jaké údaje se do seznamu zapisují.

k odst. 3): Pokud by stanovy neobsahovaly pravidlo, že člen družstva hradí náklady na vydání potvrzení ze seznamu členů, které požaduje častěji než 1x za rok, nemohlo by družstvo tyto náklady po členech požadovat.

k odst. 6): Oproti úpravě zákona (§ 583 ZOK), že jiné osobě lze poskytovat údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu, je ve stanovách doplněno, že tyto údaje lze poskytovat i za podmínek stanovených jinými předpisy. Družstvo je totiž povinno poskytovat údaje ze seznamu i jiným osobám, o nichž tak stanoví zákon a jimž je každá osoba povinna poskytovat součinnost – např. soudu, exekutorovi nebo insolvenčnímu správci.

Část IV. – Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru):

Ustanovení čl. 28 až 33 byla převzata z dosavadního vzoru stanov.

Část V. – Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru):

Zákonná úprava nájmu družstevního bytu je z hlediska nových právních předpisů poněkud nepřehledná. Zákon (§ 741 odst. 1 ZOK) odkazuje ve věcech nájmu družstevního bytu na ustanovení nového občanského zákoníku upravující nájem bytu (§ 2235 - § 2296 NOZ), nestanoví-li zákon o obchodních korporacích sám jinak. Nový občanský zákoník (§ 2240 NOZ) naopak uvádí, že podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou obsaženy v zákoně o obchodních korporacích a ve stanovách bytového družstva.

Pro úpravu práv a povinností vyplývajících z nájmu družstevního nebytového prostoru lze použít ustanovení nového občanského zákoníku upravující nájem prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302 a násl. NOZ), je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti

v tomto prostoru, nebo obecná ustanovení o nájmu (§ 2201 NOZ), jedná-li se o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti.

Podmínky pro vznik nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy a s užíváním družstevního bytu musí upravit stanovy. Tyto informace jsou dokonce povinnou náležitostí stanov (§ 731 ZOK). Stanovy mohou samozřejmě obsahovat také obdobná pravidla pro nájem družstevního nebytového prostoru.

Pravidla pro vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) si družstva mohou upravit podle svých potřeb.

Ohledně úpravy práv a povinností družstva jakožto pronajímatele a člena jakožto nájemce doporučujeme přijmout úpravu, která bude vycházet z úpravy obsažené v novém občanském zákoníku, případně mohou stanovy na obecnou úpravu nájmu bytu, resp. nájmu prostoru sloužícího k podnikání, podle nového občanského zákoníku odkázat.

Části stanov, které se týkají podmínek vzniku nájmu a práv a povinností členů družstva souvisejících s užíváním družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů), je nutné připravit s nejvyšší možnou pečlivostí. Postavení družstva poté, co bude úprava stanov v tomto směru přijata, totiž značně komplikuje zákon (§ 731 odst. 2 ZOK), podle něhož **jakákoli pozdější změna stanov v tomto směru vyžaduje souhlas všech členů družstva – nájemců družstevních bytů a členů, kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu!!!** Z tohoto pravidla nejsou vyňata ani velká družstva, u nichž rozhoduje shromáždění delegátů.

Čl. 33:

V tomto článku je upraven vznik nájmu a náležitosti nájemní smlouvy. Podle nové právní úpravy družstvo jakožto pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy (§ 2237 NOZ). **I když nájemní smlouva nebude uzavřena písemně, bude platná, ledaže by se této neplatnosti dovolal nájemce.**

Při převodu družstevního podílu přechází na nabyvatele družstevního podílu nájem (příp. právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu), včetně všech práv a povinností s tím spojených. Totéž platí při přechodu družstevního podílu na dědice (§ 736 odst. 2 ZOK).

Čl. 34 – Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu:

Do tohoto článku byla převzata úprava podle dosavadního vzoru stanov a byly doplněny prvky nové právní úpravy.

k odst. 1): Tento odstavec lze upravit i tak, že si družstvo vyhradí souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti, tj. že by nájemce musel družstvo předem požádat o vydání souhlasu, zda s ním smí v bytě bydlet další osoba (tuto možnost zavádí také ustanovení § 2272 odst. 2 NOZ, přičemž souhlas není nutný v případě osoby blízké a v jiných případech „zvláštního zřetele hodných“).

k odst. 5): Převzata nová úprava NOZ (§ 2272 odst. 3 NOZ), která by mohla družstvům umožnit regulaci počtu osob v bytě. Podle důvodové zprávy k NOZ nemůže pronajímatel bránit přijetí nového člena domácnosti, ledaže tím dochází k přeplnění bytu. Podle našeho názoru se tato regulace opět nebude vztahovat na osoby blízké.

Čl. 35:

Družstva v tomto článku stanov zejména vymezí, jaké opravy bude hradit družstvo a jaké opravy budou hradit členové – nájemci družstevních bytů.

Čl. 36:

odst. 1) až 3): je převzat z dosavadního vzoru stanov a obsahuje pravidla pro odstraňování vad a provádění oprav a běžné údržby.

k odst. 4): Byly doplněny zásady pro chování zvířat v bytě včetně stanovení nároku družstva na úhradu případných zvýšených nákladů za úklid.

k odst. 5): Bylo doplněno ustanovení o odevzdání bytu při skončení nájmu.

Čl. 37 až 39: Nemění se oproti dosavadnímu vzoru stanov.

Čl. 40 – Nájemné:

Zákon prakticky znovu zavádí **regulaci nájemného za družstevní byt a nově i družstevní nebytový prostor** (§ 744 ZOK), a to na úrovni „nákladové ceny“, kdy nájemné může zahrnovat pouze **účelně vynaložené náklady** (dříve ekonomicky oprávněné náklady) bytového družstva **vzniklé při správě bytů**, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice. Z tohoto ustanovení lze dovodit, že, ačkoliv zákon nerozlišuje náklady a výdaje (když z účetního pohledu ne každý výdaj je nákladem a naopak), lze do nájemného zahrnout i výdaje, které nákladem družstva nejsou (úmor ze splátky úvěru, modernizace a rekonstrukce domu aj.). Z termínu „náklady vzniklé při správě družstevních bytů“ lze dovodit, že do nájemného nelze započítat náklady spojené se správou nedružstevních bytů a nedružstevních nebytových prostor (byty a nebytové prostory v nájmu jiných osob než členů) v témže domě. Diskutabilní se také může jevit otázka, zda součástí nájemného může být i splátka úvěru na pořízení příslušného domu (bytu) – nemusí být považována za náklad, resp. výdaj související se správou. Svaz je toho názoru, že splátku (úmor i úrok) lze do nájemného zahrnout.

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice není zákonem specifikován, ani není jeho tvorba povinná, svaz nadále doporučuje **tvorbu dlouhodobé zálohy** v rámci účtové skupiny 47 – Dlouhodobé závazky. Doporučená struktura nájemného tedy nadále zahrnuje 3 složky: příspěvek na správu stanovený pevnou částkou (nezálohová část nájemného), krátkodobá (roční) záloha určená na běžné provozní náklady a výdaje a dlouhodobá záloha na opravy, modernizace a rekonstrukce (zálohové části nájemného). Krátkodobá záloha na nájemné se po skončení kalendářního roku s nájemcem vyúčtuje a příp. i vypořádá (není-li rozdíl zúčtován s dlouhodobou zálohou), dlouhodobá záloha se s nájemci nevyúčtovává a její zůstatek se převádí do příštího roku. Některá družstva tvoří namísto zálohy **rezervu** (tu však lze použít pouze na úhradu nákladů na opravy) nebo **fond ze zisku** (nelze jej přímo použít na úhradu oprav, uhradí se z něho ztráta vzniklá v důsledku nákladů na opravy).

Čl. 41 a 42: Nemění se oproti dosavadnímu vzoru stanov.

Čl. 43 – Společný nájem bytu manžely:

V následujících člancích týkajících se společného nájmu bytu manžely je zpracována nová právní úprava, podle níž může mít společné jmění manželů více režimů.

Komentář

Vzor stanov bytového družstva se shromážděním delegátů

k odst. 2): Oproti dosavadní úpravě vzniká manželům společný nájem družstevního bytu tehdy, pokud je družstevní podíl součástí společného jmění manželů (podle dřívější úpravy nebylo možné, aby si manželé družstevní podíl ze společného jmění manželů vyňali).

k odst. 3): Tento odstavec odráží možnost, že společné členství manželů může být přeměněno na výlučné členství a naopak. Společné nájemní právo zůstává manželům zachováno, i když zůstane členem družstva jen jeden z nich (§ 746 ZOK).

k odst. 4): Obsahuje novou právní úpravu. Společný nájem manželů je vázán na členství alespoň jednoho z nich (§ 747 ZOK).

Čl. 44: Nemění se oproti dosavadnímu vzoru stanov.

Čl. 45:

Oproti dosavadní úpravě může právo společného nájmu družstevního bytu zaniknout i v případě, že se na tom dohodnou manželé, kteří nejsou rozvedeni.

Čl. 46: Upravuje otázky související s rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů – beze změn.

Čl. 47 – Podnájem bytu (části bytu):

k odst. 1): Podle nové úpravy (§ 2274 NOZ) může nájemce přenechat byt do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele v případě, že v bytě zároveň sám bydlí. Tato úprava byla proto převzata i do těchto stanov.

Čl. 48 a 49 – Výměna bytu:

V omezené podobě byla ve stanovách zachována pravidla pro výměnu bytů. NOZ už výměnu bytů neupravuje vůbec, zákonem již tedy ani není upraveno právo domáhat se vydání souhlasu s výměnou bytu u soudu.

Čl. 50 – Zánik nájmu družstevního bytu:

Ustanovení tohoto článku odpovídá dosavadní koncepci.

Čl. 51 – Bytové náhrady:

Vzor stanov již neobsahuje ustanovení o bytových náhradách. Při skončení nájmu vzniká povinnost vyklidit byt bez náhrady.

Čl. 52 – Nájem družstevních nebytových prostor:

Stanovy odkazují na úpravu v NOZ o nájmu nebytových prostor. Konkrétně půjde:

- v případě pronájmu **za účelem podnikání** ustanovení nového občanského zákoníku upravující nájem prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302 a násl. NOZ), a
- v případě **pronájmu za jiným účelem** se nájem bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu (§ 2201 NOZ).

Čl. 53 až 55:

Ustanovení o zajištění řádného využití bytů, sloučení a rozdělení bytů byla převzata z dosavadního vzoru stanov.

Čl. 56 – Orgány družstva:

ZOK umožňuje vedle tří obligatorních orgánů vytvoření dalších orgánů podle potřeb družstva. Nový vzor obsahuje stejný výčet orgánů jako vzor stávající, není ale vyloučeno, aby družstvo ve svých stanovách určilo i jiné orgány, avšak pak musí stanovit základní pravidla pro jejich usnášeníschopnost a přijímání rozhodnutí.

V družstvu jsou orgány vesměs kolektivní povahy, v úvahu připadá jediná výjimka z této zásady, bude-li předseda družstva orgánem zpravidla voleným členskou schůzí a stanovy mu takové postavení i působnost přiznají. Člen se může stát členem orgánu jediné volbou, přičemž musejí být splněny předpoklady pro zvolení, tj. především dosažení věku 18ti let, svéprávnost a bezúhonnost (viz. čl. 58 vzoru).

ZOK nově rozšiřuje povinnost statutárních orgánů a jiných orgánů o povinnost loajality (věrnosti) k obchodní korporaci.

Čl. 59:

Kolektivní orgány družstva projevují svoji vůli usnesením. K platnosti usnesení se požaduje svolání orgánu stanoveným ve stanovách, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas většiny přítomných členů.

Není-li na schůzi orgánu družstva přítomna ani nadpoloviční většina členů, nevytváří menšina kolektiv, který orgán představuje, a nemůže tedy jako orgán ani jednat a ani se usnášet. Postup orgánu družstva při jejich jednání a rozhodování upravuje zpravidla jednací řád družstva schválený členskou schůzí a jeho ustanovení jsou závazná pro všechny orgány družstva. Orgány družstva jsou zásadně voleny ze členů družstva a stanovy určují působnost jednotlivých orgánů a četnost jejich schůzí i počet členů orgánu.

Při posuzování způsobilosti orgánů k usnášení je rozhodující, zda je v okamžiku hlasování přítomna nadpoloviční většina jeho členů a zda většina přítomných vyslovila s usnesením souhlas. Pro posouzení, zda předložený návrh byl či nebyl přijat, není rozhodující poměr hlasů pro a proti přijetí návrhu, ale skutečnost, že se pro přijetí návrhu vyslovila nadpoloviční většina přítomných členů. Tzn., že pro hodnocení výsledků hlasování je rozhodující poměr hlasů PRO na straně jedné a hlasů PROTI i případných hlasů členů, kteří se zdrželi hlasování na straně druhé.

Čl. 60:

Oproti dosavadnímu ObchZ., který stanovil funkční období každému členu orgánu zvlášť, stanoví nyní ZOK výslovně v § 632, že funkční období členů voleného orgánu končí všem členům stejně vč. delegátů.

Funkční období orgánů družstva může trvat nejdéle 5 let. Z praktických důvodů by měl vzor stanov určit stejnou dobu trvání všech orgánů družstva.

Za člena orgánu družstva může být právoplatně zvolen pouze člen družstva. K platnosti volby je nutné, aby člen družstva s přijetím funkce vyslovil souhlas, ať již před volbou nebo poté, kdy byl zvolen. V případě dodatečného souhlasu je třeba za den započetí funkčního období považovat den volby a nikoliv den dodatečného souhlasu. Odmítne-li zvolený člen orgánu přijmout funkci, je nutno uskutečnit doplňující volbu.

Čl. 62:

Ředitel družstva není voleným orgánem družstva. Funkci ředitele může vykonávat osoba, která není členem družstva, ale pokud je členem družstva, může být zároveň členem některého orgánu družstva. Není vhodné, aby byl členem kontrolní komise.

Ředitele jmenuje a odvolává představenstvo vždy podle pracovně právních předpisů.

Čl. 63:

Každému členu družstva náleží jeden hlas, pokud stanovy neurčují vyšší váhu hlasu. Váhu hlasu nelze použít u shromáždění delegátů. Naproti tomu každému členu orgánu družstva náleží vždy pouze jeden hlas. Stanovy by mohly určit, že v případě rovnosti hlasů se přihlíží k hlasu předsedajícího.

Člen orgánu musí hlasovat osobně, zastupování při hlasování není přípustné s výjimkou, kdy na členské schůzi družstva hlasuje jeho zákonný zástupce anebo jiný člen na základě plné moci. To však již není možné na shromáždění delegátů, kde mandát člena vznikl volbou. Zde by nastoupil institut náhradníka. Pouze jeden hlas mají manželé – společní členové družstva. Oba manželé se mohou jako společní členové zúčastnit členské schůze družstva nebo samosprávy, avšak jejich přítomnost se posuzuje, jako přítomnost jednoho člena, oba se mohou zúčastnit rozpravy, avšak o tom, jak budou hlasovat, se musí dohodnout. Hlasuje pouze jeden z nich; pokud se nedohodnou, hlasování se zdrží. Je vyloučeno, aby každý hlasoval jinak, k takovému hlasování se nepřihlíží.

Čl. 65:

Podle dosavadní judikatury NS je v pojmu „nahlédnutí“ obsaženo i právo pořizovat si výpisy či kopie na vlastní náklady.

Čl. 66 – Shromáždění delegátů:

Shromáždění delegátů může být v družstvu majícím více než 200 členů jako orgán zřízeno, avšak v tomto případě musí stanovy současně určit bližší podmínky, jako je působnost shromáždění delegátů a pravidla pro zařazování všech členů družstva do jednotlivých obvodů a zda bude shromáždění plnit působnost členské schůze zcela, nebo pouze částečně.

Vzhledem k formulaci tohoto ustanovení může tento orgán v družstvu existovat vedle členské schůze, pokud z jeho působnosti některé věci stanovy vyloučily, nebo zcela nahradí členskou schůzi, jestliže stanovy celý rozsah členské schůze přenesou na tento orgán.

Čl. 67:

Rozhodování per rollam lze použít pouze při rozhodování členské schůze. Tento způsob nelze tedy použít u shromáždění delegátů (§ 652 odst. 2 ZOK). Pokud by družstvo zvolilo způsob rozhodování členské schůze per rollam, bylo by nutné tuto část stanov podrobně zpracovat.

Čl. 70 – Představenstvo:

Jde o výkonný a statutární orgán družstva, který je pověřený obchodním vedením družstva, tzn., že zastupuje družstvo ve všech záležitostech navenek a za představenstvo v takovém případě jedná předseda nebo místopředseda. Pro právní úkony družstva v písemné formě je požadován podpis alespoň dvou členů představenstva. Předseda družstva není zákonem uveden mezi orgány družstva, ale stanovy mu mohou takové postavení přiznat. Vždy však je členem představenstva voleným z řad jeho členů a určují-li tak stanovy, členskou schůzí.

Výkon funkce člena představenstva je výkonem osobní povahy a nelze se v něm nechat zastoupit. Zastoupení družstva na základě plné moci se netýká výkonu funkce statutárního orgánu. Totéž platí o výkonu funkce u ostatních obligatorních orgánů.

Čl. 72:

Zákon umožňuje družstvu zvolit náhradníky do orgánu družstva. Je třeba, aby současně určilo jejich pořadí, jak nastoupí za odstoupivšího člena.

Družstvo nemusí volit náhradníky představenstva. V tomto případě může představenstvo jmenovat na uvolněné místo v orgánu jiného člena družstva, který tuto funkci plní do nejbližšího zasedání nevyššího orgánu, kdy může dojít k doplňující volbě (jedná se o tzv. kooptaci).

Nově ZOK členovi představenstva zakazuje odstoupit z funkce, pokud doba k jeho odstoupení je pro družstvo nevhodná. Nevhodnost je subjektivní pojem a její posouzení bude činit statutární orgán vždy v konkrétním případě.

Orgán, který člena do funkce zvolí, jej může z funkce odvolat anebo on sám může setrvání ve funkci jednostranně ukončit odstoupením. Své odstoupení oznámí orgánu, jehož je členem. Účast člena ve funkci končí dnem, kdy jeho odstoupení projednal orgán podle stanov příslušných. Projednání neznamena nic jiného, než že orgán vezme odstoupení funkce člena na vědomí.

Čl. 77 a 78 – Kontrolní komise:

Platí totéž, co je uvedeno v komentáři k představenstvu.

Čl. 74, 75, 76:

Předseda uvedený jako orgán ve vzoru stanov není samostatným statutárním orgánem, ale je součástí představenstva, jako jeden z členů, který je zvolen představenstvem za předsedu.

Čl. 80 až 87 - Samospráva:

Zákon stanoví možnost zřízení samospráv. Úprava samosprávy není kogentní. Samospráva je organizační jednotkou družstva a zřizuje se rozhodnutím představenstva, které také stanoví okruh její působnosti. Výbor samosprávy je výkonným orgánem, ale nemá odpovědnost statutárního orgánu. Úprava samosprávy, jejích orgánů a její působnosti je dispozitivní. Úprava samosprávy byla do nového vzoru stanov převzata ze stávajícího vzoru stanov. Úprava otázek existence a fungování družstevních samospráv je podle dosavadních zkušeností funkční, proto nedochází k žádným významným změnám a ZOK pouze v §754 pouze stanoví nezbytné náležitosti při zřízení samospráv a vše ostatní je ponecháno na úpravě ve stanovách bytového družstva.

K zajištění své činnosti mohou orgány vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Jedná se o různé komise, stálé nebo dočasné, do kterých jsou jmenováni nebo voleni členové popř. i nečlenové orgánem, který je zřídil a určuje jejich úkoly.

Čl. 89 – Zastupování družstva ve společenství vlastníků:

Toto ustanovení vyjadřuje postavení zástupce spoluvlastníka, kterým je bytové družstvo při jednání na shromáždění SVJ. Principiálně se o otázkách, které budou projednávány na shromáždění SVJ má nejprve hlasovat v představenstvu družstva a výsledek tohoto hlasování uplatní zástupce družstva na shromáždění SVJ. Částečně se jedná o obdobu imperativního mandátu v důležitých otázkách, které byly známy předem podle programu schůze SVJ a mohlo být tedy o nich na představenstvu družstva jednáno. V ostatních případech, které operativně vyplynou při jednání SVJ musí zástupce družstva jednat s péčí řádného vlastníka a ve smyslu článku 61 těchto stanov.

Čl. 91 a 92 – Střediskové hospodaření:

U bytových družstev s více domy nadále doporučujeme **hospodaření v oddělených účetních střediscích** (i když způsob regulace nájemného oddělenou evidencí nákladů jednotlivých domů již přímo nevyžaduje – nájemné z bytu již není odvozeno od nákladů domu), kdy jednotlivé domy vymezené v závislosti na jejich pořízení, resp. na jejich určení v prohlášení vlastníka představují střediska bytového hospodářství a náklady společné pro všechny domy se spolu s náklady nesouvisejícími se správou domů soustřeďují ve střediscích ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby, příp. středisko výstavby aj.). Vnitrodružstevní předpisy by měly případně podrobněji upravovat, které výnosy patří kterým střediskům (např. nájemné z nedružstevních bytů a nedružstevních nebytových prostor apod.). Jedním z důsledků střediskového hospodaření je i vznik „střediskového“ výsledku hospodaření, s nímž se nakládá v souladu se stanovami.

Čl. 94 – Základní kapitál:

Ekonomická podstata základního kapitálu se nemění – je základním vlastním finančním zdrojem družstva, který je tvořen členskými vklady – základními i dalšími (§ 563 zákona). Zákon již **neupravuje kategorii zapisovaného základního kapitálu**, proto lze dosavadní analytické účty „zapisovaný základní kapitál“ a „nezapisovaný základní kapitál“ sloučit v jeden účet „základní kapitál“.

Zákon již nestanoví minimální výši základního kapitálu pro vznik ani trvání družstva (dosud 50 000 Kč).

Čl. 95 – Nedělitelný fond:

Dosud jediný povinný fond není zákonem již upraven a ani jeho přechodná ustanovení neřeší, jak naložit s vytvořeným nedělitelným fondem. V některých ustanoveních je zmiňován rezervní fond, ve vzoru stanov je však doporučeno **ponechání názvu nedělitelný fond**. Nedělitelný fond zůstává fondem, jenž se tvoří ze zisku, jehož tvorba však už není povinná. Beze změny zůstává i jeho prioritní účel použití – úhrada ztráty.

Čl. 96 - Fond dalších členských vkladů podle čl. 15:

Z historických důvodů zůstáváme u označení „fond“ (dříve „fond členských podílů“), ačkoliv jde o **součást základního kapitálu**. Charakteristickou vlastností tohoto vlastního zdroje

financování je, že po dokončení výstavby, resp. nabytí domu s družstevními byty koupí anebo dokončení jeho technického zhodnocení **kryje hodnotu družstevního bytu, příp. příslušejícího pozemku** (je-li tento ve vlastnictví družstva) – v aktivech mu tedy nikdy neodpovídají peníze, ale hmotný majetek. Zejména v bytových družstvech vzniklých za účelem koupě domu od původního vlastníka („nová bytová družstva“), pak kryje i hodnotu nedružstevních bytů a nedružstevních nebytových prostor (v nájmu jiných osob než členů družstva) a k nim příslušejícím podílům na pozemku.

Fond se snižuje při převodech družstevních bytů do vlastnictví členů, ať už jde o převody ze zákona bezúplatné (byty pořízené podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě) – současně se snížením majetku, nebo o úplatné převody jiných družstevních bytů (započítání na úhradu kupní ceny).

Čl. 97 - Fond družstevní výstavby:

Tento fond není součástí základního kapitálu, ale je **ostatním kapitálovým fondem**. Doposud byl specifickým zdrojem pouze pro družstevní domy pořízené podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, protože byl vytvořen státními příspěvky na tuto výstavbu. Následně se pak zvyšoval o úmor ze splaceného úvěru na tuto výstavbu, příp. o výdaje na technické zhodnocení domu tak, aby byla zachována rovnost mezi prostředky (pořizovací hodnota budovy + technické zhodnocení na účtu účtové skupiny 02) a zdroji (základní kapitál, resp. jeho část + ostatní kapitálové fondy + nesplacený úvěr) – tzv. investiční okruh.

Nově však budou tento fond zřizovat i „nová bytová družstva“, pokud nebudou moci použít na financování technického zhodnocení domu, resp. pořízení příslušejícího pozemku další členský vklad (člen odmítne uzavřít smlouvu o závazku k dalšímu členskému vkladu podle čl. 15) a budou chtít zachovat „investiční okruh“.

Fond se snižuje při převodech družstevních bytů do vlastnictví členů (byty pořízené podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě) – současně se snížením majetku.

Čl. 98 - Doplnkový fond družstevní výstavby:

Fond je tvořen v případě, že družstvo uplatňuje účetní odpisy domu nebo jeho části (bytové nebo nebytové jednotky), a to ve výši těchto odpisů, které jsou sice nákladem, ale nejsou výdajem. Proto mu v aktivech fakticky odpovídají peníze, které lze použít na financování technického zhodnocení při současném převodu zdrojů do fondu družstevní výstavby. Snižuje se při převodech družstevních bytů do vlastnictví členů (byty pořízené podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě) proti opravkám k dlouhodobému hmotnému majetku.

Čl. 99 - Fond dalších členských vkladů podle čl. 16:

Fond může být evidován na středisku správy a tedy i využíván ve prospěch všech členů družstva anebo na příslušném středisku bytového hospodářství a tedy využíván jen pro členy - nájemce bytů tvořících toto středisko. Výběr jedné z uvedených variant, příp. kombinace obou by měl provést orgán družstva (zpravidla představenstvo), a to zejména v závislosti na okolnostech přijetí konkrétního dalšího členského vkladu: byla-li důvodem finanční kompenzace přičlenění původně společných prostor v domě (chodba, půda) ke stávajícímu nebo nově vybudovanému bytu, měl by logicky být tento vklad, potažmo z něho vytvořený fond, využit zřejmě výlučně pro příslušný dům – středisko bytového hospodářství. Na druhé straně v případě vkladu uhrazeného novým nájemcem družstevního bytu za získání práva nájmu k uvolněnému bytu by měl být tento využit pro celé družstvo.

Optimálním použitím tohoto fondu je **úhrada ztráty**, protože tím vklad zaniká (je spotřebován) a nemůže se tedy stát v budoucnu součástí vypořádacího podílu při zániku členství vkladatele. Je-li použit na úhradu technického zhodnocení domu, jako zdroj nezaniká a musí být proto s bývalým členem vypořádán (není-li dříve použit na úhradu kupní ceny bytu převedeného tomuto členovi).

Čl. 100 - Statutární fond bytového hospodářství:

Tento fond se tvoří ze zisku středisek bytového hospodářství a je proto evidován podle jednotlivých středisek. Používá-li družstvo zálohové nájemné a na úhradu nákladů každého střediska bytového hospodářství využije přednostně výnosy tohoto střediska (ze zálohy na nájemné uhradí jen zbývající nepokrytou část nákladů), zisk nemůže vzniknout – úprava tohoto fondu ve stanovách je prakticky nadbytečná.

Zdroje fondu jsou součástí vypořádání nabyvatele bytu podle zákona o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev.

Čl. 101 - Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice:

Dlouhodobá záloha je jedním z nejdůležitějších zdrojů financování, ačkoliv svou ekonomickou podstatou není fondem – vlastním zdrojem financování, ale závazkem - **cizí zdroj financování**. Obecně jde o dlouhodobý zdroj určený zejména na úhradu nákladů na opravy domu a výdajů na technické zhodnocení domu. Zákon ani jiný právní předpis neukládá povinnost tvorby tohoto zdroje ani jeho formu. Jako dlouhodobý zdroj na opravy (nikoliv technické zhodnocení) by mohlo družstvo tvořit také rezervu (též cizí zdroj), příp. fond ze zisku (z části výnosů z nájemného převyšující v daném roce náklady). Nadále však doporučujeme dlouhodobou zálohu zejména z důvodu volnosti její tvorby a univerzálnosti jejího použití.

Výše pravidelného příspěvku z nájemného by obecně měla odpovídat potřebě vycházející z plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí příslušného domu. Podrobnější pravidla pro tvorbu a čerpání by měly upravovat vnitrodružstevní předpisy, přičemž dle zvyklostí a potřeb družstva je možné účel použití rozšířit i na další náklady – např. kontroly a revize zařízení domu, příp. investiční výdaje (nákup dlouhodobého hmotného majetku vč. pozemku příslušejícího k domu aj.).

Při použití zálohy na technické zhodnocení domu nebo pořízení pozemku se dosud zdroje automaticky převáděly do základního kapitálu – nájemcům družstevních bytů se navyšovaly jejich další členské vklady podle čl. 15. Od r. 2014 bude však takový postup podmíněn uzavřením smlouvy o závazku k dalšímu členskému vkladu, a pokud ji člen neuzavře, nebude možné mu zvýšit jeho vklad. Z důvodu zachování investičního okruhu pak nezbude než převést příslušnou částku do fondu družstevní výstavby, příp. ji ponechat na dlouhodobé záloze a tuto pouze účetně oddělit jako „dlouhodobou zálohu použitou“ (druhá varianta by zřejmě byla vhodná pro „nová“ družstva, která chystají převody bytů do vlastnictví člena – použitou dlouhodobou zálohu by spolu s dalším členským vkladem započítala na úhradu kupní ceny).

Čl. 102 - Sociální fond:

Fond si upraví pouze velké družstvo s více zaměstnanci za účelem tvorby odděleného zdroje na úhradu jejich potřeb (např. příspěvky na závodní stravování, rekreaci, kulturu atd.), k níž jej zavazuje např. kolektivní smlouva nebo vnitrodružstevní předpis. Financovat tyto potřeby však lze i bez zřízení sociálního fondu – přímo na vrub nákladů družstva, což je i praktičtější (náklady se uhradí, aniž by se muselo čekat na naplnění sociálního fondu ze zisku).

Čl. 103 až 107 – Zrušení a likvidace:

Zákon stanoví dílčí odchylky pro zrušení bytového družstva bez právního nástupce. Pokud jde o právní jednání, rozhoduje o něm nejvyšší orgán družstva. Při přeměně právní formy na základě zákona o přeměnách obchodních společností a družstev platí jednak kvalifikovaná většina a při změně právní formy u bytového družstva platí stoprocentní souhlas členů. Bytové družstvo se může sloučit pouze s jiným bytovým družstvem, v tomto případě nenastává likvidace.

Zrušení právnické osoby a její likvidace je také upraveno v NOZ v § 168 a násl. V ZOK je otázka zrušení a zániku obchodní korporace upravena v § 93, kde jsou stanoveny pouze doplňující skutečnosti s ohledem na potřebu vyšší kontroly činnosti likvidátora. Je zavedena povinnost likvidátora na konci likvidace předložit nejvyššímu orgánu závěrku a jiné listiny podstatné pro ukončení likvidace.

Stanoví se některé speciální důvody pro zrušení bytového družstva rozhodnutím soudu, tyto důvody existují paralelně k obecným důvodům zrušení obchodní korporace podle ZOK.

Člen má právo na podíl na likvidačním zůstatku ve výši svého členského vkladu; případné zbývající prostředky se rozdělí mezi členy rovným dílem, ledaže stanovy určí jinak (§ 756 ZOK).

Při nuceném zrušení bytového družstva se může uplatnit i ručení členů orgánů při úpadku obchodní korporace (§ 68 ZOK); dle tohoto ustanovení může soud na návrh insolvenčního správce nebo věřitele obchodní korporace rozhodnout, že člen nebo bývalý člen statutárního orgánu ručí za splnění povinností korporace. Toto ručení nelze zaměňovat s uhrazovací povinností při ztrátě družstva.

Čl. 110 – Doručování:

Dosavadní judikatura v občanskoprávních vztazích předpokládá, že písemnost je doručena, dostala-li se do sféry vlivu adresáta.

Úprava doručení zásilky je ale obsažena nově v NOZ. NOZ upravuje dojití (doručení) zásilky přísněji než je upraveno ve vzoru, a to tak, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání. Do vzoru lze samozřejmě zapracovat úpravu dle NOZ.

K přechodným a závěrečným ustanovením ZOK:

Přijetím těchto stanov je splněna zákonná povinnost uvedená v § 777 ZOK přizpůsobit do šesti měsíců své stanovy novému předpisu pod sankcí zrušení družstva soudem. Důvodem je to, že dnem účinnosti tohoto zákona se zrušují ta ustanovení stanov, která jsou v rozporu s kogentními ustanoveními nového zákona.

IV. K některým dalším otázkám neupraveným ve vzoru stanov

Dílčí členské schůze (ZOK § 604 - 668):

Stanovy mohou určit, že se členské schůze budou konat formou dílčích členských schůzí. Pokud tak určí, musí stanovit pravidla pro zařazení všech členů družstva do jednotlivých dílčích členských schůzí a období, v němž se jednotlivé dílčí schůze konají. Pro dílčí členské schůze, jako je jejich svolání, působnost, přijímání usnesení a neplatnost usnesení se použijí obdobně ustanovení ZOK o členské schůzi.

Stanovy mohou určit, které otázky nemohou být rozhodovány na dílčích schůzích např. zánik družstva. Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev zakazuje přímo na dílčích členských schůzích rozhodovat o přeměně družstva - např. o rozdělení nebo sloučení družstva.

Smlouva o výkonu funkce (§ 59):

Smlouva o výkonu funkce mezi družstvem a členem jeho orgánu se řídí občanským zákoníkem jako smlouva příkazní. Ujednání o odměňování ve smlouvě o výkonu funkce musí být sjednáno v souladu s tímto zákonem, jinak platí, že výkon funkce je bezplatný.

Komentář zpracován ke dni 6. 5. 2013.

Autoři:

JUDr. Ivana Šimonková (SČMBD, Legislativně-právní oddělení): část III. (čl. 56 až 113), část IV. - poznámky o dílčích schůzích a o smlouvě o výkonu funkce,

Mgr. Kateřina Horáková (SČMBD, Legislativně-právní oddělení): část I. - úvod, část II. – nová úprava, část III. (čl. 1 až 55),

Ing. Lenka Haráková (SČMBD, Ekonomické oddělení) – ustanovení týkající se hospodaření družstev a ekonomických otázek – část III. (čl. 5, 13 – 16, 25, 40, 91 - 92, 94 – 102).