

12. 5. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Bytová družstva ve světle zákona o obchodních korporacích

Množství změn, které k 1. 1. 2014 přinesl do českého právního řádu zákon o obchodních korporacích (dále také „ZOK“) se netýká pouze obchodních společností. Obchodní korporací podle tohoto zákona se rozumí mimo jiné i družstvo, včetně družstva bytového. Mezi nejzásadnější z těchto změn patří zejména povinnost družstva přizpůsobit do 30. 6. 2014 své stanovy kogentním ustanovením ZOK, změny v odměňování a odpovědnosti členů orgánů družstva, neomezenost převodu a přechodu družstevního podílu a výslovné zákonné stanovení minimální výše vypořádacího podílu.

 holubova.cz

Obecně k bytovým družstvům

Ačkoliv jsou bytová družstva právnickou osobou a subsidiárně se na ně použijí obecná ustanovení nového občanského zákoníku o právnických osobách, je určitě pozitivní změnou, že komplexní úprava bytových družstev je obsažena v ZOK, a to včetně úpravy nájmu družstevního bytu.

Zákon nyní výslovně stanoví, že bytové družstvo má jako svůj předmět činnosti, za jehož účelem bylo založeno, zajišťování bytových potřeb svých členů. Z tohoto důvodu ZOK v ustanovení § 750 omezuje použití případného zisku bytového družstva pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. S tím úzce souvisí také výše nájemného, které by v souladu s ustanovením § 744 ZOK pro členy družstva mělo být pouze v takové výši, která hradí účelně vynaložené náklady bytového družstva, jako například náklady na provoz, údržbu a příspěvky na tvorbu zdrojů na opravy a investice.

Povinnost přizpůsobit stanovy

Mezi nejdůležitější změny, na které je třeba si dát hned z kraje účinnosti ZOK pozor, patří povinnost družstev přizpůsobit znění stanov kogentním ustanovením ZOK a tyto stanovy do 30. 6. 2014 doručit do sbírky listin. Ustanovení stanov, která jsou v rozporu s kogentními ustanoveními ZOK nejenže nejsou podle ustanovení § 777 odst. 1 ZOK již od 1. 1. 2014 účinná, ale jejich neodstranění v šestiměsíční lhůtě může mít za následek až zrušení a likvidaci družstva.

Obligatorními ustanoveními stanov jsou nyní vedle těch, která obsahoval již původní obchodní zákoník, také způsob svolání členské schůze, pravidla jejího rozhodování a podmínky vzniku členství v družstvu. Navíc stanovy bytového družstva musí dále obsahovat podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření nájemní smlouvy a podrobnější úpravu práv a povinností členů družstva spojených s užíváním bytu.

Vedle toho, že družstva musí své stanovy přizpůsobit do konce června kogentním ustanovením ZOK, připouští nová zákonná úprava, aby se družstva ve svých stanovách v mnohých otázkách od zákona

odchýlila a své vnitřní poměry si uspořádala dispozitivně podle svých potřeb. Nejvýznamnější z těchto možných modifikací popisují v další části tohoto článku.

Výkon funkce členů orgánů

Vedle přizpůsobení stanov je zásadně pozměněna také nová úprava odměňování členů orgánů družstev. Uzavření smlouvy o výkonu funkce se členem orgánu družstva ani nadále není ze zákona povinné. Zásadní novinkou však je, že pokud smlouva o výkonu funkce uzavřena není, je výkon funkce člena orgánu bezplatný. Po 1. červenci 2014 nebudou mít nárok na odměnu ani ti členové orgánů, kteří sice smlouvu o výkonu funkce s družstvem uzavřenou mít budou, ale její ustanovení budou nové právní úpravě odporovat. Člen orgánu nemůže nyní rozhodovat o vlastní odměně bez souhlasu členské schůze, jelikož smlouva o výkonu funkce musí být členskou schůzí schválena.

Novinkou je také povinnost členů orgánů družstev jednat s péčí řádného hospodáře a zavedení pravidla podnikatelského úsudku. V případě porušení těchto pravidel pak zákon stanoví základní sankce, jako je povinnost člena orgánu vydat družstvu prospěch, jež z takového jednání získal. V některých případech soud může dokonce stanovit i to, že člen orgánu osobně ručí za závazky družstva, nebo mu zakázat fungovat jako statutární orgán jakékoli obchodní korporace, a to až na dobu tří let.

Dispozice s družstevním podílem a zánik členství

Zásadní novinkou, kterou nová právní úprava přináší, je výslovná neomezenost převodu a přechodu družstevního podílu, ale i všech práv a povinností s družstevním podílem souvisejících. Zatímco dosavadní úprava neobsahovala výslovnou úpravu přechodu práv k uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu pro případ převodu členského podílu a judikatura dovodila, že tato práva spolu s převodem podílu na nabyvatele nepřechází, ustanovení § 736 odst. 2 ZOK výslovně říká, že s převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu, dochází i k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření nájemní smlouvy včetně všech práv a povinností s tím spojených, tedy zejména dluhů převodce vůči družstvu.

Nová právní úprava také vyřešila problematickou otázku možnosti zastavení podílu v bytovém družstvu, neboť ustanovení § 32 ZOK odst. 3 říká, že zastavovat podíly v obchodních korporacích je možné jen za podmínek, za jakých je možné podíl převést, tuto možnost ale mohou u bytového družstva omezit či dokonce vyloučit stanovy. Lze očekávat, že na tuto změnu budou reagovat banky a že bude usnadněno získávání úvěrů k financování odkupu družstevního podílu.

Podle ustanovení § 42 odst 1 ZOK jsou výslovně zakázána jakákoliv omezení přechodu družstevního podílu v bytovém družstvu. Podobně jako na nabyvatele i na dědice přechází s družstevním podílem i všechna práva a povinnosti s členstvím spojená, tedy i nájem družstevního bytu.

V případě zániku členství v bytovém družstvu má člen družstva nárok na vypořádací podíl. Zákonná úprava je ohledně vypořádacího podílu poměrně dispozitivní, když jako jediný požadavek ustanovení § 748 uvádí, že stanovy nesmí určit výši vypořádacího podílu nižší, než kolik je částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti. Tedy součet základního členského vkladu a dalších členských vkladů vložených do družstva daným členem a jeho právními předchůdci. Způsob výpočtu vypořádacího podílu je tedy omezen pouze spodní hranicí a dále musí být v souladu s dobrými mravy. Neurčí-li stanovy způsob výpočtu, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu.

Zákon o obchodních korporacích zachovává také možnost vyloučení člena z družstva z důvodu hrubého porušování povinností vyplývajících z nájmu, popřípadě spáchal-li člen družstva úmyslný trestný čin na družstvu, osobě bydlící v domě nebo na majetku v tomto domě. Ustanovení nového

občanského zákoníku o výpovědi nájmu se však na družstevního nájemníka nepoužijí. Nově tedy není možné, aby byl členovi družstva vypovězen nájem a takový člen družstva zůstal nebydlícím členem družstva.

Větší volnost zákonné úpravy

Nová zákonná úprava dává družstvům větší volnost v úpravě jejich vnitřních poměrů podle jejich představ. K založení družstva je nyní potřeba pouhých 3 osob bez ohledu na to, jedná-li se o osoby fyzické či právnické. Podobně jako u společností s ručením omezením je nyní zcela na zakládajících členech družstva v jaké výši určí základní, popřípadě další členské vklady, přičemž zákon nepožaduje žádnou minimální výši základního kapitálu družstva. Zajímavou novinkou, kterou zavedl ZOK, je možnost aby stanovy připustily, že nepeněžitým vkladem mohou být také služby a práce. Je však otázkou, jak moc bude tento praktický institut ve skutečnosti využíván, neboť takovýto vklad musí být nejprve oceněn znalcem a poté schválen členskou schůzí, což jeho užití do značné míry zkomplikuje.

Hlasování per rollam, dosud známé zejména z valných hromad akciových společností a společností s ručením omezeným, nová zákonná úprava výslovně dovoluje i družstvům. Tato novinka dává možnost, jak realizovat členské schůze bez fyzické přítomnosti členů v určitém čase na jednom místě, což v praxi usnadní konání členských schůzí u družstev, u kterých bylo jejich konání pro neusnášeníškopnost často velmi obtížné. V takovém případě osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle všem členům družstva návrh na rozhodnutí, lhůtu pro doručení vyjádření člena a podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí. V případě, že se člen družstva ve stanovené lhůtě nevyjádří, platí, že hlasuje proti návrhu.

Podobně jako u předchozí úpravy je k usnášeníškopnosti členské schůze potřeba přítomnosti nadpoloviční většiny všech členů majících většinu hlasů. Stanovy mohou určit, že členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů mají na členské schůzi vyšší počet hlasů než ostatní členové. Stanovy však také mohou určit, že pro určité otázky je k usnášeníškopnosti potřeba vyššího počtu přítomných členů. Podobně u náhradní členské schůze mohou nově stanovy určit kvórum usnášeníškopnosti, pokud tak stanovy neurčí, je náhradní členská schůze usnášeníškopná za přítomnosti byť jediného člena družstva.

Stanovy družstva mohou také svým členům vedle základních povinností, jakými jsou zejména povinnosti dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva, uložit povinnost přispět na úhradu ztráty družstva, a to na základě rozhodnutí členské schůze. Tuto povinnost je možné ukládat i selektivně pouze těm členům, kteří ztrátu způsobili.

Závěr

Zákon o obchodních korporacích přinesl v oblasti bytových družstev několik významných novinek, přičemž nejzásadnější z nich je neomezenost převodu a přechodu členského podílu a s tím související přechod práv spjatých s členstvím v družstvu, tedy zejména práva na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu. To v praxi umožní snadnější prodej družstevních bytů. Další z významných změn je nová úprava odměňování členů orgánů družstva, jednoznačné zakotvení jejich povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře a zavedení sankcí a osobního ručení za závazky družstva v případě porušení této povinnosti. Vůbec nejaktuálnější povinností družstev podle ZOK však je povinnost přizpůsobit do 30. 6. 2014 své stanovy kogentním ustanovením ZOK. Družstva tedy mají nejvyšší čas začít se svými stanovami a jejich souladem se ZOK zabývat.



Michael Koliha

[Holubová advokáti s.r.o.](#)

Za Poříčskou bránou 21/365
180 00 Praha 8

Tel.: +420 224 914 050
Fax: +420 224 914 050
e-mail: info@holubova.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)