

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra regionálního managementu a práva

Teze bakalářské práce

Zákonná úprava bytových družstev

Vypracoval: Ondřej Vacek

Vedoucí práce: JUDr. Rudolf Hrubý

České Budějovice

2023

Klíčová slova: rozdíly mezi malými a velkými družstvy, vývoj, členská schůze, shromáždění delegátů

JEL Classification: P13 – Cooperative Enterprises

Anotace: Tato práce se zaměřuje na zákonnou úpravu bytových družstev. Porovnává družstva v České republice z hlediska velikosti, doby vzniku a jejich stanov. Dále se zaměřuje na stanovy těchto družstev pomocí dotazníkového šetření. Analyzuje jejich odpovědi a hledá trendy a souvislosti mezi velikostí družstva a zda využívají zákonem poskytnuté možnosti s ohledem na jejich velikost. Poté využívá rozhovorů s řediteli 4 různých družstev, aby zjištěné informace o těchto otázkách prohloubila. Velká pozornost je věnována členské schůzi a shromáždění delegátů. A také tomu, zda všechna oprávněná družstva využívají možnosti uspořádat shromáždění delegátů. Dále se práce zabývá momentálním stavem a vývojem 4 družstev, zda jejich členská základna roste nebo klesá. Tyto informace pak porovnává s celkovým vývojem bytového trhu v České republice.

Úvod a přehled literatury

Bytová družstva jsou v České republice velmi rozšířenou formou spoluvlastnictví bytových jednotek. Jedním z klíčových dokumentů, podle kterého se řídí fungování bytového družstva, jsou jeho stanovy. Ty stanovují práva a povinnosti jednotlivých členů družstva, způsob volby orgánů družstva, hospodaření s majetkem družstva a mnoho dalších důležitých záležitostí.

V literární části se tato práce zaměřuje v úvodu na historii družstev a družstevních principů, z kterých i dnešní moderní družstva vycházejí. První bytové družstvo bylo v českých zemích založeno v roce 1903 pod názvem Společenstvo pro zřizování bytů. Zákonem upravené už byly i jeho stanovy nebo tedy jejich obdoba, která se nazývala „smlouva společenská“ podle zákona č. 70/1873.

Dále se práce věnuje stanovám a možnostmi jejich úprav, kdy stanovy přijímá ustavující schůze, o jejich eventuálních změnách rozhoduje členská schůze, a pokračuje povinnými náležitostmi stanov, jako je sídlo, výše vkladu, způsob svolání členské schůze atd. Další podkapitola definuje pojem družstvo jako „*společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.*“ (zákon o obchodních korporacích), popisuje jeho hodnoty a principy a druhy. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zařazuje družstva mezi obchodní korporace. Družstvo má také své orgány, je popsán družstevní podíl. V další podkapitole pak práce rozebírá i sociální družstvo, bytové družstvo a podmínky jejich fungování. V poslední části rešerše je popsána bytová krize a způsoby jejího řešení, které uplatňují například v Praze a Brně.

Ze zjištěných informací byly poté vyplynuly hypotézy, jež byly ověřeny v praktické části.

Praktická část analyzuje bytová družstva na území České republiky. Zjišťuje jejich velikost, jak pracují se stanovami a jejich možnostmi, případně zda využívají shromáždění delegátů nebo členské schůze a také počet členů v orgánech družstva a zda družstva využívají možnosti dané zákonem, které podmiňuje právě velikost členské základny jako jsou „*orgány malého družstva*“ pro družstva do 50 členů nebo právě zmíněné shromáždění delegátů pro družstva nad 200 členů. V druhé části se prostřednictvím rozhovorů věnuje jednotlivým družstvům a uvedenou problematiku a hypotézy řeší detailněji. Cílem je zjištění, zda se členská základna těchto družstev mění a jakým způsobem a zda tyto pohyby mění stanovy zkoumaných družstev.

Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je představení bytových družstev a jejich stanov. Bude třeba se tedy zaměřit na to, zda je dnešní zákonná úprava stanov aktuální a reflektuje aktuální bytovou krizi v ČR. Dále bude zjišťováno, zda existuje rozdíl v přístupu ke stanovám v malých a velkých bytových družstvech. Též budou zmíněny možnosti rozvoje bytových družstev v budoucnosti, zejména možnosti efektivního řízení a financování.

Z cíle následně vyplynuly hypotézy, které v rámci této práce byly ověřeny.

- Hypotéza 1: Družstva využívají možnosti upravit počet členů představenstva dle zákona
- Hypotéza 2: Bytová družstva po dosažení 200 členů preferují shromáždění delegátů.
- Hypotéza 3: Malá družstva využívají instituci orgánů malého družstva

- Hypotéza 4: V rámci bytové krize v ČR se zakládají nová bytová družstva nebo roste počet členů stávajících bytových družstev.
- Hypotéza 5: Bytová družstva se ruší a jejich byty přecházejí do osobního vlastnictví.

Metodika

V první části práce byla zpracována literární rešerše týkající se družstev, jejich druhů, historického vývoje a dnešní právní úpravy se zaměřením na orgány družstva. Dále byly zpracovány internetové publikace týkající se aktuálních problémů, bytové krize a možností jejího řešení pomocí podpory družstevního bydlení.

Pro zpracování hypotéz a dosažení jednotlivých cílů bylo zvoleno dotazníkové šetření a následně čtyři řízené rozhovory.

Pro dotazníkové šetření byl vybrán internetový dotazník, který byl určen pro členy předsednictva jednotlivých družstev.

Řízené rozhovory byly provedeny za účelem detailnější analýzy problematiky a přiblížení pohledu na věc ze strany družstev. Tyto rozhovory byly vedeny s následujícími osobami:

- s Františkem Rybou z SBD Krušnohor,
- s Josefem Figerem z SBD A+G Stadion,
- se Simonou Jiříkovskou z SBD Kolín,
- s Ing. Mgr. Petrem Černým, MBA z SBD Sever.

Výsledky

Hypotéza 1: Družstva využívají možnosti upravit počet členů představenstva dle zákona.

Tuto hypotézu lze **přijmout**, analýza dotazníkového šetření ukázala, že z propojených výsledků otázek č. 2 a 13 lze zaznamenat určité souvislosti s velikostí, ale není patrná žádná úměrnost. Žádné družstvo s více jak 500 členy nevyužívá minimálního povoleného počtu tří členů představenstva. Žádné další vztahy mezi velikostí členské základny a počtem členů představenstva nebyly zjištěny.

Hypotéza 2: Bytová družstva po dosažení 200 členů preferují shromáždění delegátů.

Díky výsledkům dotazníkového šetření tuto hypotézu jednoznačně **přijímáme**. Všechna družstva, která tuto možnost mají, ji využívají. Díky rozhovoru s Ing. Mgr. Petrem Černým, MBA, předsedou představenstva a ředitelem SBD Sever, se lze dozvědět, jaké jsou podle něho výhody tohoto zřízení. Prospěch shromáždění delegátů pro družstvo je naprosto zřejmý.

Hypotéza 3: Malá družstva využívají instituci orgánů malého družstva.

Tuto hypotézu lze **přijmout**. Byť většina malých družstev této možnosti nevyužívá, nemělo by to nic měnit na tom, že je tato možnost dobrým způsobem, jak nabídnout malým družstvům ulehčení v jejich fungování. Například si umím představit, že orgány malého družstva budou vhodnou volbou při zakládání bytového družstva typu „baugruppe“.

Hypotéza 4: V rámci bytové krize v ČR se zakládají nová bytová družstva nebo roste počet členů stávajících bytových družstev.

Analýzou odpovědí v dotazníkovém šetření bylo zjištěno, že zájem o zakládání družstev v posledních letech klesal a aktuálně je téměř nulový. Nejnovější družstvo ze zkoumaných bylo založeno v letech 2010–2020 a bylo v tomto období jediným nově založeným družstvem. Z odpovědí v rozhovorech je zřejmé, že členskou základnu žádné z dotazovaných družstev nerozšiřuje. Dvěma z dotazovaných družstev se naopak členská základna zmenšuje. Díky těmto informacím lze tuto hypotézu jednoznačně **zamítnout**.

Hypotéza 5: Bytová družstva se ruší a jejich byty přecházejí do osobního vlastnictví.

Z odpovědí Josefa Figera, předsedy SBD A+G Stadion, vyplynulo, že jejich družstvo je právě v procesu převádění bytů do osobního vlastnictví a družstvo poté spěje do likvidace. Simona Jiříková, předsedkyně SBD Kolín, zmiňuje pouze převádění družstevních bytů do osobního vlastnictví, o zrušení jako takovém nemluví.

Tuto hypotézu nelze jednoznačně **přijmout** získanými informacemi. Lze se však obrátit k výsledkům sčítání lidu, domů a bytů. Toto sčítání probíhá každých 10 let na území celé České republiky, a pro ověření této hypotézy je důležitá kategorie „Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu“.

Tabulka 1: Vyhodnocení hypotézy 5

Rok sčítání	Obydlené byty celkem	V tom podle právního důvodu užívání bytu						
		Ve vlastním domě	V osobním vlastnictví	Družstevní	Jiné bezplatné užívání bytu	Nájemní / pronajatý	Jiný důvod užívání bytu	Nezjištěno
1991	3 705 681	1 367 027	31 164	697 829	94 875	1 465 231	45 586	3 969
2001	3 827 678	1 371 684	421 654	652 028	173 656	1 092 950	96 747	18 959
2011	4 104 635	1 470 174	824 076	385 601	140 348	920 405	44 645	319 386
2021	4 480 139	1 595 698	1 121 375	140 821	260 225	890 802	133 474	337 744

Zdroj: vlastní zpracování dle ČSÚ, 2021

Z tabulky lze ověřit, že tato hypotéza byla **přijata**. Je zde vidět strmý a trvalý propad počtu družstevních bytů. Absolutní pokles v období 2011–2021 byl o 244 780 bytů, vyjádřeno v % klesl počet družstevních bytů v tomto období o 63,48 %.

Závěr

Cílem této práce bylo zanalyzovat, jaká bytová družstva na našem území působí a jaké trendy lze pozorovat v jejich stanovách. Ze zjištěných informací pak definovat, jaké problémy tíží družstva a jestli některé problémy plynou ze stanov a jejich zákonné úpravy.

V mé bakalářské práci jsem se zaměřil na zákonnou úpravu bytových družstev, a především jejich stanovy. Popsal jsem historický vývoj družstevnictví od vytvoření prvních zásad družstevnictví v 19. století v Anglii, první kroky a pozdější vývoj na našem území až do současnosti.

Charakterizoval jsem stanovy jako takové, jejich význam, důležitost pro družstva a definoval jejich náležitosti. Popsal jsem fungování orgánů družstev, jejich právní úpravu, vnitřní procesy a význam pro družstva.

Následně jsem se zaměřil na aktuální publikace k problematice bytových družstev a bytové krize a jak se města, státy nebo evropská unie pokouší tuto krizi prostřednictvím bytových družstev vyřešit.

Nejvíce bytových družstev na našem území bylo založeno před rokem 1989. Bytová družstva v podstatě jako jediná mohla pokračovat ve své činnosti i po revoluci bez větších zákonných změn i z hlediska principu fungování.

Bytová družstva na našem území najdeme rozmanitá, každé družstvo se zdá jedinečné ve svých stanovách, velikosti i směřování do budoucna. Trend ve fungování orgánů nebyl pozorován žádný.

Podstatnou informací je fakt, že všechna družstva, která jsou k tomu oprávněna, volí shromáždění delegátů. Nabízí se tedy otázka, zda by nebylo vhodné snížit limit z 200 členů, aby i menší družstva měla tuto možnost. Dle mého názoru se zákonná hranice může posunout na polovinu, tedy 100 členů. V podstatě bych se nebránil tomu, aby hranice byla ještě nižší, ale při určitém počtu už přestane toto zřízení dávat smysl a poskytovat výhody pro družstvo a jeho členy. Ale toto rozhodnutí by mělo být v kompetenci jednotlivých družstev.

Největším problémem dnešních družstev je nezájem spotřebitelů o tento druh bydlení, velký úbytek družstevních bytů je patrný od počátku vedení statistik v roce 1991. Spotřebitele nemotivuje ani fakt, že jsou družstevní byty zpravidla levnější než byty v soukromém vlastnictví. Nadále rostoucí ceny bytů by ale mohly namotivovat zájemce o bydlení k zvolení družstevního bydlení před osobním vlastnictvím, protože právě cena pořízení začíná hrát čím dál tím větší roli a proto jsou družstevní byty důležitou alternativou k osobnímu vlastnictví a mohou pomoci regulovat ceny bytů na trhu.

Valná většina článků a publikací vycházejících na téma bytových družstev o nich mluví značně pozitivně a vyzdvihuje jejich důležitost a místo na trhu. I přesto je tato forma bydlení na ústupu.

Z rešerše je patrné, že se velká města snaží zakládat nová družstva, v kterých budou mít podíl. Tohoto záměr se snaží dosáhnout prostřednictvím developerských bytových družstev, kterým poskytují výhodnější podmínky pro stavbu. I tyto snahy ale nezabraňují úbytku družstevních bytů. Lze předpokládat, že je to z důvodu převádění družstevních bytů do osobního vlastnictví a rušení „tradičních“ bytových družstev, která se většinou zakládala ještě před 1989.

Právní úpravu stanov lze označit za vyhovující, jelikož poskytuje družstvům značnou dávku autonomie. Družstva tak mohou zohlednit ve svých stanovách souvislosti, v jakých družstvo působí, jako jsou např. místo, prostředí a osobní vztahy. Podstatně velká volnost při tvoření stanov je pro družstva způsobem, jak se odlišit od ostatních družstev, ale i od SVJ.

Seznam literatury použité v tezích

- Český statistický úřad (ČSÚ). (2021). *Právní důvod užívání bytu*. Retrieved from: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pravni-duvod-uzivani-bytu>
- John, L. (2012). *Stanovy družstva* [Diplomová práce]. Západočeská univerzita v Plzni.
- Lebl, J. F. (n.d.). *Historie bytových družstev*. Retrieved from: <https://sites.google.com/site/coopstorya/sektory/bytov-drustva/historie-bd>
- Pokorná, J. et al. (2014). *Obchodní společnosti a družstva*. Praha: C.H. Beck.
- Štenglová, I. et al. (2017). *Zákon o obchodních korporacích* (2. vyd.). Praha: C.H. Beck.
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Další bibliografické údaje

Type of thesis: bachelor

Author: Ondřej Vacek

Academic Year: 2023/2024

Department: Department of Regional Management and Law, Faculty of Economics, University of South Bohemia in Ceske Budejovice, Czech Republic

Thesis supervisor: JUDr. Rudolf Hrubý

Number of pages: 60 + 6 appendices

Language of thesis: CZ

Title of Thesis: legislation of housing cooperatives

Annotation: This thesis focuses on the legal regulation of housing cooperatives. It compares cooperatives in the Czech Republic in terms of size, time of establishment and their articles. It also focuses on the articles of these cooperatives by means of a questionnaire survey. It analyses their responses and looks for trends and associations between the size of the cooperative and whether they are taking advantage of the opportunities provided by law regarding their size. It then uses interviews with the directors of 4 different cooperatives to deepen the findings on these issues. Much attention is paid to the membership meeting and the delegate assembly. And whether all eligible cooperatives take the opportunity to hold a delegate assembly. Furthermore, the thesis deals with the status and development of the 4 cooperatives, whether their membership is growing or declining. It then compares this information with the overall development of the housing market in the Czech Republic.

Keywords: differences between small and big cooperatives, development, Members' meeting, Assembly of delegates

Přílohy volně vložené: 0

Přílohy vázané v práci:

Příloha 1: Dotazník

Příloha 2: Rozhovor č. 1

Příloha 3: Rozhovor č. 2

Příloha 4: Rozhovor č. 3

Příloha 5: Rozhovor č. 4

Příloha 6: Stanovy SBD Sever