

PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV V EVROPĚ VE VZTAHU K AKTUÁLNÍMU POSLANECKÉMU NÁVRHU NA JEJÍ ZMĚNU V ČESKÉ REPUBLICE

HELENA DOLEŽALOVÁ

Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Česká republika

Abstrakt v rodném jazyce

Článek se zabývá právní úpravou bytových družstev v České republice a v některých evropských zemích. Uvádí nedostatky této právní úpravy v České republice, kritizované odborníky. Článek odkazuje na poslanecký návrh na změnu obchodního zákoníku, uvádí odmítavá stanoviska zainteresovaných subjektů, a také souvislosti tohoto návrhu. Autorka předkládá stručnou charakteristiku právní úpravy bytových družstev ve čtyřech evropských státech, jež by mohla být inspirací pro zamyšlení nad možným dalším vývojem právní úpravy této oblasti v České republice.

Klíčová slova v rodném jazyce

Bytové družstvo, právní úprava, obchodní zákoník, poslanecký návrh, majetková účast, zánik členství, členský podíl.

Abstract

The article deals with the legal regulation of housing co-operatives in Czech Republic and in several European states. It states weaknesses of this legislation in Czech Republic, criticized by authorities. The article refers to a private member's bill suggesting the recharge of Commercial Code, presents refusing opinions expressed by concerned persons and relations of this bill as well. The author sets forth the brief introduction into legislation of the housing co-operatives in four European states, which can be an inspiration for the consideration about later evolution of the legal regulation of this field in Czech Republic.

Key words

Housing co-operative, legal regulation, Commercial Code, private member's bill, beneficial interest, termination of membership, members share.

1. ÚVOD

Bytové družstevnictví má v Evropě dlouholetou tradici. Jde o poměrně rozšířenou formu bydlení, která má mnoho typů - např. pro nájemce, vlastníky či spoluvlastníky. Bytová družstva se liší mj. typy budov, jejich umístěním (ve městech, na venkově), i finančními mechanismy závislými na politické situaci. Jedno však mají společné: členové se podílí na činnosti bytového družstva. To má za následek, že bydlení je finančně dostupné (poskytování služeb členům družstev má přednost před dosažením zisku), na dobré úrovni, bezpečné, členové kontrolují činnost družstva a rozhodují o jeho záležitostech, vedení družstva se jim zodpovídá a zásadní rozhodnutí musí být členy odsouhlasena. Sociální cíle jsou tedy snáze dosažitelné a prospěch jednotlivých členů je prospěchem celé komunity. Při své činnosti se družstva snaží uplatňovat základní družstevní principy, jimiž jsou dobrovolné a otevřené členství, demokratická kontrola členy, ekonomická účast členů, autonomie a nezávislost, vzdělávání, odborná příprava a informace, spolupráce mezi družstvy a zájem o společenství.

Bytová družstva spolupracují i na mezinárodní úrovni. Součástí mezinárodní družstevní aliance (International Co-operative Alliance - ICA) je i mezinárodní organizace ICA Housing, jejímž členem je i Svaz českých a moravských bytových družstev. Tento svaz (kromě mnoha dalších dotčených subjektů, zejména samotných bytových družstev) vydal odmítavé stanovisko k návrhu poslanců Z. Horníkové a O. Vojíře na změnu zákona o vlastnictví bytů a obchodního zákoníku, v němž tento návrh označuje za likvidační, přičemž uvádí, že *"doplnění obchodního zákoníku o § 233 o vypořádacím podílu by pak způsobilo neobhajitelný zásah do smluvní svobody a autonomie bytových družstev, která by diskriminovala všechna bytová družstva stanovením povinností, kterým by objektivně nemohla dostát"*.¹

Proto by bylo vhodné zamyslet se nejen nad současnou právní úpravou bytových družstev v České republice, ale také se alespoň částečně seznámit s právní úpravou bytového družstevnictví v Evropě. Nelze pominout ani právní úpravu evropské družstevní společnosti. Jen tak lze na tuto záležitost nahlížet v širším kontextu.

2. JAKÁ JE SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV V ČESKÉ REPUBLICĚ?

Právní úpravě družstev v České republice bývá v odborné literatuře vytýkáno, že není jednotná, je neúplná, neřeší střet zájmů skupin členů navzájem ani specifika jednotlivých typů družstev.²

Obecně bytová družstva upravuje obchodní zákoník, který v § 226 odkazuje na individuální úpravu každého družstva ve stanovách. Nájemní vztahy řeší občanský zákoník a některé právní vztahy bytových družstev obsahuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Vztahy družstev podléhající transformaci jsou obsaženy v zákoně č. 42/1994 Sb. Na bytová družstva se vztahují i další předpisy, jako např. vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů či zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení. Uvedené normy nejsou vždy dostatečně provázané.

Nejvíce bývá kritizováno začlenění právní úpravy družstev do obchodního zákoníku, zákona č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který dle § 1 odst. 1 *"upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy s podnikáním související"*, čímž se do popředí dostává podnikatelský charakter a úloha družstev jako nástroje svépomoci je odsunuta do pozadí. Přitom zákon, upravující samostatně družstva, bývá považován za vhodnější řešení především s ohledem na cíle družstev.³

3. V ČEM SPOČÍVÁ NAVRHOVANÁ ZMĚNA OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU?

Návrh poslanců Z. Horníkové a O. Vojíře na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v části druhé navrhuje tuto změnu obchodního zákoníku:

¹ Dostupné z <http://www.scmbd.cz>.

² Např. Římalová, O., Holejšovský, J.: Družstva, Praha, C.H.Beck, 1999, str. 293-294.

³ Tamtéž, i Pekárek, M.: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty, Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1999, str. 227.

"V § 233 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění zákona č. 370/2000 Sb., se doplňují odstavce 6 a 7, které včetně poznámek pod čarou č. 3b a 3c znějí:

(6) Při zániku členství za trvání bytového družstva má dosavadní člen dále nárok na vypořádání převodem vlastnictví bytu, popř. nebytového prostoru, jehož je nájemcem, je-li byt, popř. nebytový prostor vymezen jako jednotka podle zákona o vlastnictví bytů^{3b}); při vypořádání se postupuje též podle § 24 odstavců 5 až 7 zákona o vlastnictví bytů. Smlouva o převodu vlastnictví bytu, popř. nebytového prostoru musí být uzavřena nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy členství zaniklo. Tím není dotčen nárok dosavadního člena bytového družstva na vypořádací podíl podle odstavců 2 až 5.

(7) Pokud nedojde k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu, popř. nebytového prostoru ve lhůtě stanovené v odst. 6 nebo pokud byt, popř. nebytový prostor, jehož je dosavadní člen nájemcem, není vymezen jako jednotka podle zákona o vlastnictví bytů^{3b}), může se dosavadní člen bytového družstva domáhat vypořádání v penězích, a to úhradou částky, která odpovídá obvyklé ceně^{3c}), kterou by bylo možno za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu v rozhodné době a místě ke dni zániku členství v bytovém družstvu dosáhnout.

3b) § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

3c) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů."

Důvodová zpráva mj. uvádí, že cílem je změnit principy stanovení vypořádacího podílu, neboť dle dosavadní úpravy je výše vypořádacího podílu, na který má člen bytového družstva nárok, podstatně nižší než je hodnota jeho členských práv a povinností, pokud by svůj členský podíl převedl na jinou osobu (k čemuž nepotřebuje souhlas orgánů družstva). Tato cena není regulována žádným předpisem. Cílem změny zákona je sjednocení těchto cen tak, aby hodnota členského podílu v bytovém družstvu byla stejná a byla to cena obvyklá, tedy cena tržní.⁴

Tento návrh je v současné době ve druhém čtení ve sněmovně ČR a je přikázán podvýboru pro bydlení.

Navrhovanou úpravu je třeba nejen zvážit v širším kontextu souvisejících ustanovení zejména obchodního a občanského zákoníku, ale také je nutné uvědomit si její následky, už jen proto, že rozdíl mezi tržní cenou a vypořádacím podílem je skutečně podstatný - někdy i v řádu milionů.

Obchodní zákoník v § 231 odst. 1 stanoví, že členství zaniká písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva. Dle § 232

⁴ Dostupné z <http://www.bytovadruzstva.cz>.

odst. 1 zaniká členství fyzické osoby smrtí a dle odst. 4 zaniká členství právnické osoby v družstvu jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkursu, popřípadě jejím zánikem.

§ 714 občanského zákoníku stanoví, že zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

Z výše uvedeného je zřetelné, že právní úprava majetkové účasti v družstvu nepoužívá jednotné pojmy. To se obráží mj. i v nejednotné praxi při projednávání dědictví či vypořádávání rozvedených manželů při zániku společného členství manželů v družstvu. Nejvyšší soud v těchto záležitostech vydal několik rozhodnutí, např. rozsudek sp.zn. 33 Cdo 339/98 ze dne 29.6.2000 (na nějž odkazuje důvodová zpráva).

Bytová družstva však nejsou jen ta, která byla transformována, ale také vzniklá během privatizace bytového fondu obcí, vyčleněná dle § 29 z.č. 72/1994 Sb. a nebo založená v souvislosti s tzv. podporou malého rozsahu "de minimis" dle zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení. Dále bude zmíněna evropská družstevní společnost, která může vzniknout i fúzí.

Členové neručí za závazky družstva, i když mohou mít omezenou uhrazovací povinnost. Byli by to však oni, kterých by se případná realizace navrhované právní úpravy nejvíce dotkla, což by bylo v rozporu se základními výše zmiňovanými cíly družstevnictví.

4. POSTAVENÍ A PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV V NĚKTERÝCH EVROPSKÝCH ZEMÍCH

V rámci úvah nad možným dalším vývojem právní úpravy v této oblasti považuji za inspirativní seznámit se alespoň stručně s praxí a právní úpravou bytových družstev v evropských státech. Pramenem jsou profily jednotlivých členů ICA Housing.⁵

Není možné zde podrobně zmínit jednotlivé úpravy všech evropských zemí, proto jsem vybrala informace o bytových družstvech a jejich právní úpravě, které jsou dle mého názoru zásadní, a to ve čtyřech evropských zemích - v Rakousku, Německu, Irsku a Švédsku. První dvě jsou naší republice bližší, zvláště Rakousko, se kterým Česká republika do roku 1918 sdílela shodný právní režim úpravy tzv. společenstev pro zřizování bytů (zákon č. 70/1870 ř.z.). Severské státy již vykazují více odlišností.

4.1 RAKOUSKO

V Rakousku bylo první bytové družstvo, které je stále aktivní, založeno v roce 1895. Na konci roku 2005 tvořily družstevní nájemní byty 15% z celkového počtu nájemních bytů a družstevní byty ve vlastnictví členů činily 21% z počtu bytů obývaných jejich vlastníky. Rakouská bytová družstva jsou podporována státem, omezována ve svých aktivitách, získané finanční prostředky musí investovat do bytového fondu a mají povinnost pravidelně procházet auditem.

⁵ Dostupné z <http://www.ica.coop/al-housing>.

Právní úprava bytových družstev je v Rakousku obsažena zejména v družstevním zákonu, zákonu o auditu družstev, dále v zákonu upravujícím činnost bytových družstev registrovaných jako nevýdělečná, a v dalších předpisech. Právní úprava spadá pod federální jurisdikci a vlády jednotlivých zemí jsou zodpovědné za její výkon.

4.2 NĚMECKO

První bytové družstvo bylo v Německu založeno roku 1862, družstevní zákon byl přijat v roce 1889. V současnosti z asi dvou tisíc bytových družstev sídlí většina v západní části země. Ve východní části převládají velká bytová družstva s 7.500 a více byty. Bytová družstva tvoří 10% celkového počtu nájemních bytů.

Pro německá bytová družstva je mj. charakteristické, že členové kupují podíly, které jsou jim při ukončení členství družstvem proplaceny v nominální hodnotě, členové mají jistotu nájmu za předpokladu řádného plnění svých povinností, nájemné je regulováno. O použití zisku rozhoduje členská schůze. Některá bytová družstva rozšiřují své služby pro seniory, děti apod. Téměř každé bytové družstvo má nebydlící členy (fyzické a právnické osoby), kteří svými investicemi družstvo podporují a to jim vyplácí limitované dividendy. Tito členové bývají zváni na členské schůze, ale nemají právo volit. Stát podporuje bytová družstva pouze prostřednictvím daňových úlev, družstva jsou financována výhradně členskými příspěvky a hypotékami. 40 bytových družstev vlastní peněžní instituce, do nichž členové vkládají své úspory na střednědobé a dlouhodobé vklady, úročené více než v komerčních bankách. Takto družstva získávají prostředky pro modernizaci a údržbu budov.

Družstva reguluje shora zmíněný družstevní zákon, reformovaný v roce 2006, a zákon upravující nájemné.

4.3 IRSKO

Zakládání bytových družstev v Irsku sahá do poloviny 20. století. V Irsku existují dva typy bytových družstev. V současnosti jsou vytvářeny družstevní bytové podílové společnosti za účelem podpory dostupného bydlení členů s omezenými příjmy.

Účelem irských bytových družstev není dosažení zisku, stát jim poskytuje daňové úlevy. Členové bytových družstev jsou převážně nájemci, kteří nemohou byt koupit ani prodat. Nájemné je závislé na příjmu člena - nájemce a na provozních nákladech.

Družstva v Irsku jsou tradičně registrována se statutem omezeného ručení na základě "*Industrial and Provident Societies Act 1893-1978*". Tento zákon se nevztahuje pouze na družstva, zaregistrovány mohou být i jiné typy společností, které jsou vytvořené a řízené v souladu s družstevními principy. Další předpisy upravují záležitosti spojené s činností bytových nevýdělečných společností.

4.4 ŠVÉDSKO

Bytová družstva vznikala ve 20. letech minulého století následkem extrémního nedostatku bytů. Dosažení jejich cíle - poskytovat kvalitní bydlení za dostupné ceny - ztěžuje deregulace bytového trhu i vysoké stavební náklady. Ve Švédsku působí 5.500 bytových družstev, tvořících 18% bytového trhu se 750.000 bytů. Většina bytových družstev jsou domy pro několik rodin umístěné v městských oblastech.

Pro švédská bytová družstva je typické zejména to, že nájemci musí být členy družstva, členové kupují podíly, umožňující jim neomezená práva bydlení po dobu, kdy plní své povinnosti, a tyto podíly jsou prodejné za tržní hodnotu. Členové platí měsíční poplatek pokrývající úrok a amortizační náklady družstevních půjček i provozní náklady a plánované opravy. Poplatek je závislý na velikosti bytu. V mnoha bytových družstvech je část měsíčního poplatku uložena do zvláštního fondu k využití pro vnitřní úpravy bytu. Tento fond je převáděn s bytem při jeho prodeji. Vláda neposkytuje finanční podporu. Členové, jejichž finanční situace to umožňuje, mohou obdržet půjčku od finanční instituce k zaplacení podílu, s využitím hodnoty podílu jako zástavy.

Právní nástroje pro bytové družstevnictví jsou zejména zákon o bytových družstvech a zákon o družstevních hospodářských společnostech.

5. EVROPSKÁ DRUŽSTEVNÍ SPOLEČNOST (SCE)

Právní úprava evropských družstevních společností vychází ze zobecnění úpravy družstev v členských státech EU. S touto úpravou by se měla právní úprava družstev v Evropě sbližovat, nikoli však unifikovat.

Evropská družstva upravuje v České republice zejména nařízení Rady (ES) č. 1435/2003 o statutu Evropské družstevní společnosti (SCE), zákon o SCE č. 307/2006 Sb., zákon č. 308/2006 Sb., obchodní zákoník a stanovy jednotlivých evropských družstev.

Předpokládá se, že v budoucnu by měly být evropské družstevní společnosti zakládány častěji než dosavadní národní družstva, neboť jejich právní režim má více předností.⁶

6. ZÁVĚR

Na rozdíl od vyspělých zemí Evropy je v České republice družstevnictví obecně považováno za okrajovou záležitost. Bytovému družstevnictví uškodilo, že prostřednictvím přidělování tzv. stabilizačních bytů v minulém režimu byla bytová družstva využívána státní mocí. Proto se objevily některé snahy téměř až o jeho likvidaci v rámci transformace a privatizace.

Právní úprava bytových družstev v České republice není ideální, ale při jejích změnách by bylo vhodné komplexní nazírání této záležitosti, přičemž jednotlivé prvky je třeba posuzovat s ohledem na širší souvislosti. Zejména je nutné dostatečně si uvědomit eventuelní následky změn právní úpravy. Zkušenosti z této oblasti ve vyspělých evropských zemích mohou být v mnohém inspirující.

V praxi bytových družstev je kromě výše zmíněných mnoho dalších problematických oblastí, která by stála alespoň za úvahu o změně jejich právní úpravy, ale jejich rozbor již přesahuje rozsah tohoto příspěvku.

Literatura:

- Helešic, F., Zachariáš, J.: Stanovy evropského družstva, Praha, Nakladatelství VIP Books, 2007, 196 stran, ISBN 978-80-87134-00-9.

⁶ Helešic, F., Zachariáš, J.: Stanovy evropského družstva, Praha, Nakladatelství VIP Books, 2007, str. 20.

- Pekárek, M.: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty, Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1999, 233 stran, ISBN 80-210-2145-4.
- Římalová, O., Holejšovský, J.: Družstva, Praha, C. H. Beck, 1999, 401 stran, ISBN 80-7179-229-2.
- www.bytovadruzstva.cz.
- www.ica.coop.
- www.scbd.cz.

Kontaktní údaje na autora – email:

Helena.Dolezalova@law.muni.cz