

Družstevní bydlení

Přednáška č. 11

9. květen 2006

Historie družstevnictví

- první družstvo- Rochdalská společnost spravedlivých pionýrů (Anglie)
- první družstvo na území ČSR- Gazdovský spolek v Sobotišti- první spořitelní a úvěrní družstvo na světě
- totalitní režim- Zákon o Ústřední radě družstev (ÚRO)- platný od 1948- 1990

Historie bytového družstevnictví

Do roku 1945

- zákon č. 70/1873 Říšského zákoníku o společenstvech výdělkových a hospodářských-
možnost zřizovat stavební a bytová družstva.

Družstvo bylo charakterizováno jako sdružení osob „*potřebujících byt nebo byt hledajících*“

- 1907- Jubilejní fond
- 1910- Státní fond pro péči o malé byty

Po roce 1945

- 1945- milionářská daň
- 50-tá léta: nejnepříznivější období pro bytové družstevnictví
 - měnová reforma
 - přejmenované na lidová bytová družstva (LBD)
 - LBD téměř ztratila družstevní charakter a po celou dobu byla závislá na dotacích od státu
- 60-tá léta: družstevní výstavba se stala převažující formou, obrovský zájem o družstevní bydlení
- zákon č. 94/1988 Sb. o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví

Po roce 1989

- zákon č. 176/1990 Sb. o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví- přinesl demokratické prvky do úpravy vzniku a činnosti družstev.

Umožnil také vyčlenění pro ty členy organizační jednotky družstva, kteří se stali členy družstva na základě předchozího sloučení- restituce „in integrum“ (návrat do původního stavu)

- nový obchodní zákoník č. 513/1991 Sb.- nahradil všechny zákony týkající se bytového družstevnictví a stal se platnou a univerzální normou pro všechny druhy a typy družstev
- zákon č. 42/1992 Sb. o transformaci družstev

Definice družstva

- Svět: „Družstvo je nezávislým sdružením osob, které se dobrovolně spojily s cílem upokojit své společné ekonomické, sociální nebo kulturní potřeby prostřednictvím organizace, kterou společně vlastní a demokraticky řídí.“
- ČR: „Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem podnikání nebo zjišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů“ (Obchodní zákoník § 221 odst.1)
- rozdíl v účelu a důvodech vzniku družstva

Hospodaření družstva

ČR: „Družstvo je právnickou osobou. Za poručení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva. Stanovy mohou určit, že členové družstva nebo někteří z nich mají na základě rozhodnutí členské schůze vůči družstvu do určité výše uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva.“

Mezinárodní družstevní princip: „Družstevníci se podílejí na vytváření majetku družstva a kontrolují jeho využití. Alespoň část tohoto majetku je obvykle v nedělitelném vlastnictví družstva...“

- v zahraničí znamená družstvo solidaritu členů, v ČR se jedná jakoby o dva subjekty- družstvo a členové

Mezinárodní družstevní principy

- samostatnost a nezávislost
- dobrovolné a otevřené členství
- demokratické řízení
- podíl na majetku
- výchova, školení a informace
- spolupráce mezi družstvy
- spoluodpovědnost za společnost

Typy bytových družstev v ČR

- Lidová bytová družstva (LBD)- historický nejstarší, vnikla transformací z původních bytových družstev existujících již před 2. světovou válkou
- Stavební bytová družstva (SBD)- vznikla za socialismu v rámci komplexní bytové výstavby
- Družstvo nájemníků- zakládáné za účelem privatizace obecního bytového fondu
- Investorská bytová družstva- zakládány za účelem výstavby bytových domů výlučně z prostředků svých členů
- malá bytová družstva- § 245 Obch. z.

Orgány družstva

- a) členská schůze- nejvyšší orgán
- b) představenstvo- řídí činnost družstva, je statutárním orgánem, plní usnesení členské schůze, navenek za představenstvo jedná předseda nebo místopředseda
- c) kontrolní komise- nejméně 3 členy, schází se nejméně jednou za 3 měsíce
- d) další orgány družstva (dle stanov)

Práva členů družstva- osobní a finanční

- účastnit se členských schůzí, předkládat v nich návrhy a hlasovat
- volit či být volen do funkcí v družstvu
- na přidělení bytu (nebytového prostoru)
- vyžádat si od orgánů družstva informace o ekonomické činnosti družstva
- podávat stížnosti kontrolní komisi
- využívat zařízení, služeb a výhod družstva
- při vystoupení z družstva obdržet svůj členský podíl
- v případě zrušení družstva dostat podíl na zbývajících částech

Povinnosti členů družstva- osobní a finanční

- respektovat stanovy, plnit usnesení orgánů družstva
- dodržovat ostatní vnitrodružstevní předpisy
- vyhnout se činností, které jsou pro účel družstva a jeho cíle škodlivé
- umožnit pověřeným zástupcům družstva a vstup do bytu za účelem zjištění technického stavu po předchozím oznámení
- aktivně se podílet na činnosti družstva
- splatit základní členský vklad
- platit pravidelné nájemné za užívání bytu a zálohy na úhradu za poskytovaná plnění související s užíváním bytu
- podílet se na úhradě ztráty z hospodaření samosprávy eventuelně z hospodaření družstva

Současné trendy I.- převody bytových jednotek do OV

Povinnost bytového družstva převést bytovou jednotku bezplatně:

- pokud družstvu na výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc od státu
- družstvo, které prošlo transformací a bylo dříve označováno jako „lidové bytové družstvo“

Podmínka- člen bytového družstva vyzval družstvo k převodu vlastnictví jednotky nejpozději do 30. června 1995

- povinnost umožnit převod do OV nemají družstva, která vznikla po 28. lednu 1992

Družstevní a vlastnický vztah k bytu- výhody a nevýhody

Kontrolní mechanismus

- družstevní byt- družstva mají povinnost podrobit účetní uzávěrku externímu auditu, pak kontroluje komise a schvaluje členská schůze
- byt v OV- výsledky hospodaření schvaluje přímo shromáždění vlastníků, není kontrolní komise- může častěji dojít k zpronevěře a zkreslení výsledků hospodaření

Prodej bytu

- družstevní byt- převod členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu se provádí na základě dohody o převodu členství. Převod členských práv je osvobozen od platby daně
- byt v OV- na KN předložena smlouva o převodu nemovitosti a finančnímu úřadu zaplacená daň z převodu nemovitosti

Dědictví

- družstevní byt- členská práva a povinnosti přechází na dědice. Dědění družstevního bytu je ze zákona osvobozeno od placení dědické daně
- byt v OV- uhrazena dědická daň, musí se provést odhad tržní ceny bytu a podílu na společných částech domu, ze kterých se výpočet provede

Další skutečnosti:

- družstevní byt:
 - byt patří družstvu, člen vlastní pouze členský podíl
 - členové neručí za závazky družstva
 - byt nelze použít jako zástavu na půjčku nebo úvěr
 - pronájem- souhlas družstva, obvykle klade další podmínky s tím související
 - při vystoupení z družstva družstevníkovi náleží jen členský podíl- členský podíl je nižší než tržní hodnota bytu

-
- byt v osobním vlastnictví:
 - byt osoby přímo vlastní
 - za závazky společenství odpovídá vlastník bytu veškerým svým majetkem, tedy i svým bytem
 - byt lze použít jako záruku pro hypotéku
 - vlastník může byt pronajímat podle své potřeby
 - vlastník má ze zákona povinnost finančně se podílet na údržbě i opravách domu
 - pro řadu úkonů je nutno platit notáře či právníka