

Dovolujeme si Vám shrnout nejdůležitější změny pro Bytová družstva.

Nová právní úprava bytového družstva je součástí nové právní úpravy družstva v **zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech** (zákon o obchodních korporacích, dále jen ZOK). Přitom na všechny obchodní korporace se vztahují také některá obecná ustanovení o právnických osobách a dále některá ustanovení o podnikateli v novém občanském zákoníku (**zákon č. 89/2012 Sb.**).

Hlavní příklady:

§ 727 ZOK – nové vymezení účelu založení a vymezení dovolených činností bytového družstva,

§ 731 ZOK – další povinné náležitosti stanov bytového družstva,

§ 562 ZOK – povinnost zřídit informační desku

§ 636 ZOK – svolání členské schůze, povinnost webových stránek

§ 652 ZOK – rozhodování per rollam

§ 595 ZOK – nové názvosloví družstevní podíl

§ 733 až § 735 ZOK – řada zvláštních ustanovení týkajících se členství v bytovém družstvu a členských vkladů v bytovém družstvu,

§ 736 až § 738 ZOK – zvláštní ustanovení o převodu, přechodu a rozdělení družstevního podílu (pojem družstevní podíl je nově zaveden, již nepůjde o převody členských práv a povinností, ani o přechod členského podílu, jak tomu bylo v dosavadním obchodním zákoníku a občanském zákoníku),

§ 739 a § 740 ZOK – úprava některých záležitostí společného členství manželů v bytovém družstvu, ve spojení s ustanoveními nového občanského zákoníku o majetkovém společenství manželů přináší novou úpravu vzniku, změny a zániku společného členství manželů v bytovém družstvu,

§ 748 a § 749 ZOK – zvláštní ustanovení o vypořádací podílu člena bytového družstva (které přináší zásadní změny),

§ 750 až § 752 ZOK – ustanovení o omezení hospodaření bytového družstva a omezení dispozic s majetkem bytového družstva,

§ 755 ZOK – zvláštní ustanovení o možnostech rozdílné velikosti hlasů členů na členské schůzi, podle toho, zda jde o nájemce družstevního bytu či nikoliv (např. v případě převedení bytu do vlastnictví),

§ 753 a § 754 ZOK – možnost zřizování samosprávy a jejích orgánů.

Zvláště důležité jsou změny týkající se nájmu družstevního bytu, včetně společného nájmu manželů, které již nejsou upravovány v občanském zákoníku, nýbrž základním způsobem v zákonu o obchodních korporacích v ustanoveních o bytovém družstvu (jmenovitě jde o § 741 až § 747 ZOK), přičemž **podrobná úprava nájmu družstevního bytu má být obsažena ve stanovách bytového družstva, protože jde o povinnou náležitost stanov podle § 731 ZOK.**

Upravuje se také pojem družstevní byt v § 729 ZOK (ustanovení platná pro družstevní byt se použije také pro družstevní nebytový prostor).

Obdobně důležité jsou změny týkající se společného členství manželů v bytovém družstvu, kdy vznik a existence společného členství je vždy spojena s tím, že družstevní podíl v bytovém družstvu je ve společném jmění manželů.



CONTEXT CONSULT s.r.o.

Správa nemovitostí

IČ: 283 888 52 DIČ: CZ 283 888 52

www.100sprava.cz

Shora uvedené je jen příklad toho, jakým způsobem se změnila právní úprava družstva a v rámci toho právní úprava bytového družstva a nájmu družstevního bytu, s tím, že změny se přirozeně promítají také do stanov bytového družstva.

Pro bytová družstva platí ustanovení § 777 ZOK odst.1 zákona o obchodních korporacích (podle něhož také ustanovení stanov bytových družstev, která jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona o obchodních korporacích, se zrušují dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, tedy dnem. 1.ledna 2014) a ustanovení § 777 ZOK odst.2 o **povinnosti přizpůsobit stanovy do 6 měsíců ode dne nabytí zákona o obchodních korporacích nové právní úpravě.**

Z uvedeného je patrné, že je nezbytné dosavadní stanovy družstva posoudit změny společně s právním zástupcem, jimž budou stanovy přizpůsobeny nové právní úpravě.

Změny stanov družstva mohou být schvalovány jedinečně za účasti notáře (shodně jako dosud). Novinkou je, že lze dojednat s notářem, aby provedl příslušné zápisy ve veřejném rejstříku, mění-li se zapisované skutečnosti.

Pobočka Praha 9:
Bobkova 747/32, Praha 9
+420 281 916 626

Pobočka Praha 5:
Jánského 2369/93, Praha 5
+420 777 114 606

Pobočka Milovice:
ČSA 152/11, 289 24 Milovice
+420 325 575 130; +420 775 114 606

e-mail: 100sprava@100sprava.cz