

Ve své rigorózní práci týkající se problematiky vzniku a zániku členství v bytovém družstvu jsem se zaměřila nejen na ucelený přehled týkající se zmíněné problematiky, ale také na praktické zkušenosti a otázky s tématem úzce souvisejícími, s kterými jsem se převážně setkala v době mého působení na Svazu českých a moravských bytových družstev.

Přestože problematice bytových družstev bylo a stále je v médiích a odborné literatuře věnována značná pozornost, většinou jsou prezentovány jen dílčí problémy týkající se např. otázek velkých bytových družstev (BD Kavčí skála Říčany, Hutmanka aj.), dílčích návrhů právní úpravy družstev, nejednoznačného výkladu některých ustanovení zákoníků občanského a obchodního a rozhodovací praxe soudů v oblasti družstevního bydlení.

Družstva jako taková existují v českých zemích více než 150 let. Na území našeho státu došlo k největšímu rozvoji družstevnictví v devadesátých letech předminulého století, dále za tzv. první republiky, jakož i v krátkém období od roku 1945 do poloviny padesátých let. V uplynulých padesáti letech pak prosperovaly pouze určité typy družstev, ale v pokřiveném právním rámci. Po roce 1989 se sice podařila částečná náprava právního prostředí, nicméně cesta k dokonalosti právní úpravy družstev zdaleka není dokončena.

Bydlení, jeho kvalita a dostupnost tvoří jednu ze základních lidských potřeb, jejíž uspokojování se s vývojem civilizace stává stále náročnější. V oblasti bydlení existují dvě tradiční formy uspokojování bytové potřeby-bydlení vlastnické a bydlení nájemní. Bydlení ve vlastním domě nebo bytě poskytuje velkou jistotu, odvozenou od práv vlastníka, ale je obvykle finančně víc náročné, neboť jeho pořízení vyžaduje značnou vstupní investici, kterou si řada osob i přes nesporné rozšíření a zpřístupnění nabídky hypotéčních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření ze sociálních důvodů nemůže dovolit. Oproti tomu nájemní bydlení vyžaduje poměrně nízkou vstupní investici a je proto dostupnější i pro méně solventní domácnosti, které např. nemohou získat úvěr.

Koncepce nájemního bydlení založená na členstvím v bytovém družstvu představovala vždy určitý kompromis obou variant při využití nejlepších principů z obou. Bydlení v družstevních domech vyžaduje určitou míru finančních prostředků poskytnutých členy-nájemci, kteří se cestou dalšího členského vkladu podílí na spolufinancování výstavby družstevních bytů. V současné době je nutné zdůraznit, že se až na výjimečné případy nejedná o novou výstavbu družstevních bytů, ale jde hlavně o převody členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, nebo o použití dalšího členského vkladu při vstupu do již stávajícího družstva, popř. pořízení nástavby či vestavby.

Jak jsem již zmínila, družstevní bytová výstavba v České republice se od roku 1989 prakticky zastavila, protože bytová družstva neměla vytvořeny specifické podmínky pro výstavbu. Družstevní bydlení je nejrozšířenějším zejména díky dobám minulým, kdy se hromadnou výstavbou především panelových domů řešil obrovský nedostatek bytů, ale i díky domě nedávné, kdy privatizací bývalých státních nebo obecních bytů vznikala družstva nová (tzv. družstva vzniklá za účelem privatizace bytového fondu). Tímto vzniklo až 15 000 nových bytových družstev. V současné době má družstevní bydlení spíše charakter vlastnického bydlení v důsledku 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 (dále jen BytZ).

Vláda ČR opět podpořila výstavbu družstevních bytů prostřednictvím zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře družstevní výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení. V souvislosti s připravovanou novou úpravou bytových družstev v obchodním zákoně a v souvislosti s právní úpravou nájmu družstevního bytu v nově připravovaném občanském zákoníku je možné předpokládat, že by se mohla konečně po mnoha letech vyjasnit pozice družstevního bydlení na trhu s byty.¹

¹ Koncepce bytové politiky schválená vládou ČR usnesením č. 292 ze dne 16. března 2005