

K vývoji bytového družstevnictví v Československu

K развитию жилищной кооперации в Чехословакии

The development of the housing cooperatives
in Czechoslovakia

VĚRA ČÍŽKOVSKÁ

Studie si klade za cíl po stručném přehledu vývoje bytového družstevnictví a jeho právní úpravy zkoumat některé aspekty majetkoprávní problematiky a učinit dílčí závěry de lege ferenda.

*

Bytové družstevnictví má nemalý význam pro národní hospodářství nejen jako prostředek uspokojování individuálních bytových potřeb občanů, ale též jako nástroj bytové a hospodářské politiky státu. Obecná teze o závislosti a určenosti charakteru a právních forem družstevního hnutí charakterem výrobních vztahů v dané společnosti existujících a z nich vyplývajících hospodářskou situací a hospodářskou politikou státu platí plně i o družstevnictví bytovém. Od svého počátku je závislé na finanční pomoci státu, ať už poskytované ve formě přímé (úvěry, dotace, daňové a poplatkové výhody), tak ve formě nepřímé (zajišťování hypotekárních úvěrů, technická pomoc při stavbě, pomoc při opatrování stavebního pozemku apod.). Tato závislost je ještě zesilována tím, že bytová družstva vyvíjejí svou činnost po relativně dlouhou dobu (všechny dosavadní právní úpravy forem bytového družstevnictví vycházely z jejich časové neomezenosti), a že finanční pomoc státu je nejen předpokladem stavby družstevních domů, ale i podpůrným zdrojem financování jejich správy a údržby.¹⁾

¹⁾ Viz např. ustanovení § 16 zák. č. 41/47 Sb. o poskytování státního příspěvku na úhradu ročních výdajů spojených se správou byt. majetku družstva, ust. § 7 zák. č. 110/50 Sb. o možnosti, aby Fond bytového hospodářství financoval v určitých případech bytové investice bytových družstev, § 15 zák. č. 106/53 Sb. o možnosti poskytnutí dlouhodobého úvěru na výstavbu a generální opravy družstevního bytového majetku apod.

V důsledku toho mohlo dojít k intensivnějšímu rozvoji bytového družstevnictví až po vydání prvních zákonů o podpoře obytných staveb a přiznání daňových a poplatkových výhod stavebně bytovým sdružením.²⁾

Proč právě bytové družstevnictví vykazuje takovou závislost na finanční politice státu, že dokonce finanční pomoc státu (resp. původně podpora z veřejných fondů) byla a jest do jisté míry *conditio sine qua non* existence a činnosti bytových družstev, a proč stát tuto pomoc v míře více či méně intenzivní poskytuje?

Odpověď je především v objektivních příčinách vzniku a ve významu bytového družstevnictví jak z hlediska individuálních zájmů občanů, tak z hlediska hospodářské a sociální politiky státu.

Co do své ekonomické podstaty, byla a jsou bytová družstva zejména nástrojem znovurozdělení části národního důchodu ve prospěch řešení bytové situace středních a méně majetných skupin obyvatelstva, pro něž shromáždění částky potřebné k postavení bytu, by bylo velmi značným zásahem do životní úrovně, jestliže by bylo vůbec možné. Odtud je družstevní systém stavby bytů vždy vázán na státní podpory.

První kolektivní formy výstavby obytných domů, souhrnně označované stavební a bytová sdružení,³⁾ začaly vznikat v českých zemích a na Slovensku koncem minulého století. V době zhoršování bytové situace a hrozcí bytové krise měly být jedním z východisek, umožňujících řešit tuto situaci finančně výhodnějším způsobem pro občany i stát a pro stát navíc i způsobem výhodným z hlediska možností prosazování jeho bytové, hospodářské a sociální politiky.

Finanční výhodnost kolektivního stavění různými formami stavebně bytových sdružení záležela v lacinějším, úspornějším a levnějším stavění (sdružení měla možnost získat levněji stavební pozemek, možnost snadnějšího získání úvěru za výhodnějších podmínek, možnost získat výhodnější stavební podmínky, neboť se zadávala většinou stavba více domů najednou a zejména možnost podílet se na finančních výhodách z veřejných fondů, sloužících zlepšení bytových poměrů).

Pro stát byla kolektivní forma stavění výhodná zejména proto, že urychlovala výstavbu bytového fondu, umožňovala účinněji prosazovat by-

²⁾ Viz zákony č. 87/1873 ř. z., č. 39/1880 ř. z., č. 37/1892 ř. z., č. 144/1902 ř. z. o úlevách daňových a poplatkových pro domy se zdravými byty dělnickými, zákon č. 242/1911 ř. z. o berních úlevách pro nové stavby, zákon č. 243/1911 ř. z. o berních úlevách a poplatkových úlevách pro obecně prospěšné stavební sdružení. Oba posléze uvedené zákony byly zrušeny až zákonem č. 110/50 Sb., po vytvoření Fondu bytového hospodářství.

³⁾ Zákon č. 70/1873 ř. z. o výdělkových a hosp. společenstvech je užívá v § 1 pojmu „společenstva pro zřizování bytů“.

ovou a sociální politiku⁴⁾ podřízenou celkové hospodářské politice státu. K uvedeným funkcím přistupují dnes i dvě další. Družstevnictví totiž podporuje dlouhodobé účelové spoření a usměřňuje plné respektování ekonomického zákona odměňování podle práce, koupěschopnou poptávku obyvatelstva.

Přes rozdíly ve společenských a ekonomických podmínkách, v nichž bytové družstevnictví působilo, rozdílnost právních forem a rozdílnost základních majetkových vztahů, na nichž se zakládalo nalézáme i určité společné rysy.

Jsou jimi zejména finanční, pracovní, resp. jiná účast členů při stavbě, správě a údržbě družstevně postaveného bytového majetku, zásada vnitrodružstevní demokracie, finanční a jiná pomoc státu, dvojí ochrana člena při užívání družstevního bytu, účast členů na výsledcích hospodaření družstva (tj. jak na pasivech, tak na aktivech) apod.

Vývoj bytového družstevnictví můžeme z hlediska společensko-ekonomických podmínek a právních forem, ve kterých působilo a majetkoprávních zásad, na nichž bylo založeno, rozdělit zhruba do tří etap:

1. Etapa od zakládání prvních stavebně bytových sdružení koncem 19. stol. až do politické, hospodářské a právní reorganisace bytového družstevnictví v padesátých letech;
2. Etapa působení lidových bytových družstev jakožto jediné právní formy československého bytového družstevnictví;
3. Etapa od zavedení družstevní bytové výstavby a vytvoření stavebních bytových družstev jakožto nové právní formy čs. bytového družstevnictví až dodnes.

Ad 1. Od zakládání prvních stavebně bytových sdružení koncem 19. stol. až do reorganisace bytového družstevnictví v padesátých letech.

V první etapě vývoje bytového družstevnictví existovalo vedle stavebně bytových družstev i jiná stavebně bytová sdružení sloužící k podpoře výstavby bytového fondu.⁵⁾

Na počátku vývoje bytového družstevnictví v českých zemích existovaly dva typy stavebně bytových sdružení. Jednak to byla sdružení, zaměřená

⁴⁾ Např. napomáhá stabilisaci cenové hladiny nájemného a rozšiřovat bytový fond o lépe vybavené byty pro soc. slabší vrstvy obyvatelstva, pro stabilisaci a připoutání pracovníků do určitých odvětví apod.

⁵⁾ Vedle bytových družstev existovala kapitálová sdružení — společnosti s ručením omezeným —, dále akciové společnosti, které vyplácely dividendy v omezené výši a měly povinnost zdržet se výdělečného podnikání v oblasti bytové výstavby, různé bytové spolky a konečně nadace, kde nemusela existovat vůbec členská základna. Nadace nebyly sdružení, ale účelové jmění k výstavbě bytového fondu. Tyto formy stavebních bytových sdružení existovaly až do vydání zákona č. 110/1950 Sb., o organisaci bytového majetku a fondu bytového hospodářství.

na účelové střešení a poskytování stavebních úvěrů — tedy jakási kolektivní finanční nadstavba samostatných investorů. Vedle finanční pomoci poskytovala svým členům i technickou pomoc při provádění stavby, pomoc při opatrování pozemků apod. Nebyla to bytová družstva v dnešním slova smyslu, ale jakási majetková sdružení, sloužící k dosažení určitého hospodářského výsledku. Druhým typem byla stavebně bytová sdružení, která byla kolektivním stavebníkem ve vlastním slova smyslu, a v řadě případů i vlastníkem postaveného bytového majetku buď výlučně, či alespoň po určitou dobu.⁶⁾ I v případě, že vlastníkem obytných budov bylo družstvo, bylo to vlastnictví soukromé, nikoli vlastnictví družstevní v dnešním smyslu jakožto forma kolektivního socialistického vlastnictví.

Původně se členská základna stavebně bytových družstev skládala převážně z dělníků. Postupně však začala kolektivně stavět formou stavebně bytových sdružení i drobná buržoasie (zejména státní zaměstnanci), až se nakonec stalo družstevnictví hnutím převážně středních vrstev.⁷⁾

Jak z názvu vyplývá, předmětem studie jest pouze jedna z uvedených forem stavebněbytových sdružení — bytová družstva. Byla nejrozšířenější formou stavebně bytových sdružení a tudíž podíl její činnosti na kolektivně vystavěném bytovém majetku byl největší. Na tuto formu navázalo i současné bytové družstevnictví.

V první etapě vývoje bytového družstevnictví existovaly tři typy bytových družstev:

— družstva obecně prospěšná ve smyslu § 12 zákona č. 242/10 ř. z. Tato družstva směla vyplácet členskou dividendu do maximální výše 5 % spla-

⁶⁾ Ve vlastnictví družstva zůstávaly nájemní obytné budovy, zatímco rodinné domky přecházely do vlastnictví členů buď ihned po jejich postavení, nebo zejména byl-li na ně poskytnut družstvu úvěr, až po určité době (tzv. čekatelské domky) a budoucí vlastník (čekatel) je zatím užíval jako nájemník.

⁷⁾ Tomu napomáhala jednak skutečnost, že při poskytování finanční pomoci začal stát preferovat bytová sdružení s určitou členskou základnou (zejména to byla družstva státních úředníků) a tím využívat těchto sdružení i pro potřeby státní politiky. Další skutečností byla změna forem státní finanční pomoci. Původně byla stavebním sdružením poskytována přímá a nepřímá finanční pomoc (viz zákony č. 242/1910 ř. z., o zřízení fondu pro péči bytovou, později pozměněný zákonem č. 98/1919 Sb., o státním bytovém fondu Republ. československé, zákon č. 281/1919 Sb., o podpoře stavebního ruchu apod.). Později přestal stát přímou finanční pomoc s výjimkou daňových a poplatkových výhod poskytovat, čímž se zvýšila potřeba vlastních prostředků stavebně bytových sdružení ke stavbě. Např. zákony o stavebním ruchu vydávané v letech 1930–1933 požadovaly, aby si stavebně bytová sdružení opatřila při stavbě nájemních domů nejméně 10 % stavebních nákladů z vlastních prostředků, při stavbě rodinných domků 25 %. Rovněž i zákon č. 41/47 Sb. zná jen nepřímou finanční pomoc na stavby prováděné stavebně bytovými sdruženími, totiž zárukou státní za hypotekární zápůjčku. Přímá finanční pomoc se poskytovala formou státního příspěvku jen k úhradě výdajů spojených se správou a údržbou domů. Teprve zákon č. 106/53 Sb., o bytové výstavbě, udržování a správě bytového majetku zavedl opět přímou finanční pomoc státu ve formě dlouhodobého úvěru.

cených podílů a pro případ rozchodu nesměla zabezpečovat ve svých stanovách členům víc, než vrácení již zaplacených členských podílů. Zbytek společného jmění družstva musel být věnován obecně užitečným účelům. Jen tato družstva se mohla ucházet o finanční podporu z fondu veřejných;⁸⁾

— družstva přihlížející jen k prospěchu svých členů. Ta byla ve svém hospodaření volnější, členskou dividendu mohla rozdělovat bez omezení, mohla rovněž volně nakládat svým přebytkovým jměním v případě rozchodu družstva (např. je zcela rozdělit mezi členy);

— družstva ryze výdělečná.

Vedle toho se bytová družstva dělila podle své členské základny na družstva založená na stavovském principu, jejichž členy se mohli stát jen občané určitého zaměstnání (např. družstva učitelů) a na družstva všeobecná (smíšená), jejichž členem se mohl stát každý. I ta se pak ale větší vnitřně dělila na několik sekcí⁹⁾ (např. úřednickou, dělnickou, učitelskou), přičemž každá sekce mohla stavět samostatně a používala rozdílných finančních podpor z veřejných fondů.¹⁰⁾

Stavebně bytová družstva se vytvářela v českých zemích na základě zákona č. 70/1873 ř. z. o výdělkových a hospodářských společenstvech, na Slovensku na základě zák. čl. XXXVII/1875 o obchodním zákonu.¹¹⁾ Oba zákony zůstaly právním základem bytového družstevnictví formálně až do vydání zákona č. 53/1954 Sb. o lidových družstvech a družstevních organizacích. Ve své činnosti se družstva řídila stanovami, které byly v podstatě společenskou smlouvou mezi družstvem jakožto samostatnou právnickou osobou a jednotlivými členy. Musely být v souladu se zákonem 70/1873 ř. z., odchylovat se mohly jen v případech výslovně v něm stanovených. Zákon rovněž platil subsidiárně v případech, kdy stanovy družstva konkrétní otázku neupravovaly.

Finančními zdroji stavebních a bytových družstev byly vlastní prostředky družstva (členské podíly, zápisné, dary, hospodářské přebytky event. jiné příjmy družstva), zaručené a nezaručené hypoteční zápůjčky,

⁸⁾ Viz zákony vydávané na podporu stavebního ruchu, zejména zákon č. 242/1910 ř. z., zákon č. 98/1919 Sb., zákon č. 281/1919 Sb. apod.

⁹⁾ Existovaly čtyři vzory stanov, stanovy pro družstva všeobecná, úřednická, dělnická a pro družstva volná, nerefluktující na žádnou výpomoc z fondů veřejných — viz dr. J. N. Losťák, Příručka pro naše bytová a stavební družstva v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, Praha 1911, str. 7.

¹⁰⁾ Např. z Jubilejního fondu Františka Josefa mohla dostat půjčku zásadně jen družstva státních úředníků, od Úrazové pojišťovny dělnické naproti tomu družstva dělnická apod.

¹¹⁾ Po vytvoření Československé republiky se podle rozhodnutí min. pro sjednocení zákonodárství měly zákonné předpisy o stanovách stavebních a bytových družstev na Slovensku opírat o předpisy zákona č. 70/1873 ř. z., avšak se zřetelem na odchylky dosud platných zákonů uherských, zejména zák. čl. XXXVII/1875 ob. zákona.

případně státní příspěvky, podpory apod. Úvěry získávala družstva jednak z veřejných fondů (Jubilejní fond Františka Josefa, veřejný bytový fond, státní bytový fond Rep. československé), jednak od pojišťoven (Úrazová pojišťovna dělnická pro království České v Praze), spořitelny, případně založené. Pojišťovny a peněžní ústavy poskytovaly většinou úvěry do výše 50 % celkových stavebních nákladů, zatímco druhých 50 % hradila družstva z prostředků získaných zejména z členských podílů a zápisného, resp. z jiných příjmů a dalších zajištěných hypotekárních úvěrů.

V první etapě proběhly dvě vlny rozvoje bytového družstevnictví. První vlna nastala po I. sv. válce a trvala zhruba až do třicátých let.¹²⁾ Příčiny bývají spatřovány zejména v prudkém růstu cen stavebních pozemků, ve zvýšení stavebních nákladů vyvolaném nedostatkem pracovních sil ve stavebnictví, zaostalostí stavební výroby a ve zvýšené úrokové míře.

Druhá vlna nastala po II. sv. válce.¹³⁾ Mezi hlavní příčiny patří nepochybně úbytek bytového fondu v důsledku války a tím zhoršení bytové situace (tedy zvýšený zájem občanů o stavbu) a nedostatek stavebního materiálu a prac. sil ve stavebnictví (družstva byla při zajišťování stavby ve výhodnější situaci než jednotlivci). Ve dvouletém plánu byla stavebně bytová sdružení nejúspěšnějšími stavebníky — postavila 2/3 bytů z celkových úkolů splněných v bytové výstavbě.

Ad 2. Lidová bytová družstva jakožto jediná právní forma československého bytového družstevnictví.

V padesátých letech došlo k důležitým právním změnám majetkového i organizačního charakteru vyvolaným změnou společenských poměrů po únoru 1948 a novou právní úpravou základních oblastí společenských vztahů, zahájenou vydáním Ústavy 9. května.¹⁴⁾

První zásadní změnu v právním postavení a charakteru bytových družstev provedla Ústava 9. května. Především v § 157 stanovila základní znak lidových družstev — „sdružení pracujících ke společné činnosti“ — a jejich účel — „zvýšit životní úroveň svých členů a ostatního pracujícího lidu, nikoli tedy dosáhnout co nejvyššího zisku z vloženého kapitálu“. Lidovými

¹²⁾ Podle statistiky býv. min. sociální péče postavila stavebně bytová sdružení od r. 1936 celkem 42.451 nájemních a rodinných domků (viz Větička - Šorm, Dějiny družstevního hnutí, ÚRO Praha, 1961, str. 253).

¹³⁾ Zatímco v roce 1946 bylo registrováno 734 stavebněbytových sdružení, z nichž bylo 708 stavebních družstev, v roce 1948 jich zapsáno již 942 (viz Větička - Šorm, cit. dílo str. 267).

¹⁴⁾ K určitým dílčím změnám došlo již po II. sv. válce (zejména mám na mysli konfiskační dekrety, eventuálně zákon č. 41/47 Sb.), avšak ty se nedotkly společensko-právních základů bytového družstevnictví. Uvedené právní normy se spíše vztahovaly na jednotlivce, resp. družstva, složená z určitých jednotlivců, např. viz konfiskaci majetku německých stavebních sdružení.

se stala pouze bytová družstva splňující požadavky § 157 ústavy. Tím se bytová družstva rozdělila na dvě skupiny — lidová a ostatní bytová družstva. Lidovými byla prakticky družstva, splňující podmínky obecně prospěšného stavebněbytového sdružení (nikoli tedy družstva ryze výdělečná a družstva přihlížející jen k prospěchu svých členů). Majetek Lidových bytových družstev byl pak majetkem lidových družstev ve smyslu § 146 ústavy.

Všem bytovým družstvům (tj. lidovým i ostatním) vznikla na základě § 164 odst. 2 ústavy povinnost přizpůsobit svou hospodářskou činnost jednotnému hospodářskému plánu. Rovněž tak i § 171 odst. 3 ústavy o povinnosti vykládat a používat právní předpisy v souladu s ústavou se týkal všech bytových družstev. Jako krajní prostředek sloužící k zajištění realizace cit. ustanovení ústavy (zejména § 164 odst. 2), v oblasti družstevnictví možno uvést pravomoc přísl. ministerstva zrušit družstvo, porušovalo-li hrubě povinnosti stanovené mu zákonem, stanovami nebo veřejným zájmem.¹⁵⁾

Dalším důležitým zákonem, který se významnou měrou dotýkal právního postavení a majetkových poměrů bytových družstev byl občanský zákoník č. 141/50 Sb.

Pokud jde o právní postavení bytových družstev, je třeba poukázat zejména na ustanovení § 18 o. z. o předpokladech vzniku právnické osoby (po účinnosti o. z. se vznik a právní subjektivita nových bytových družstev řídily § 18 o. z.). Neméně důležitá byla preference lidových bytových družstev jakožto socialistických právnických osob. Podle § 21 o. z. se totiž lidová bytová družstva na rozdíl od ostatních bytových družstev stala socialistickými právnickými osobami a tudíž požívala zvláštní ochrany jak podle § 21 o. z.¹⁶⁾ tak podle § 132 tr. zák. z roku 1950.¹⁷⁾

V oblasti majetkových vztahů bytových družstev bylo nejvýznamnějším ustanovením § 101 o. z., prohlašující družstevní vlastnictví za formu vlastnictví socialistického. Především to znamenalo, že vlastnictví LBD požívalo rovněž zvýšené ochrany,¹⁸⁾ a dále se na ně vztahovalo i ustanovení § 104 o. z.

¹⁵⁾ Viz § 11 zákona č. 187/48 Sb., o Ústřední radě družstev.

¹⁶⁾ Viz zejména § 87 o. z. o vyloučení možnosti promlčení nezcižitelných práv soc. právnických osob, § 154 odst. 2 o zvýhodnění soc. právnické osoby při reivindikaci, § 158 o zvýhodnění soc. právnické osoby při právu stavby, § 170 odst. 2 o zproštění povinnosti soc. právnické osoby složit jistotu při právu požívání a právu užívání k vlastní potřebě, §§ 198, 199 odst. 1 a § 209 odst. 1 a § 210 o zvýhodněném právu zástavním a zadržovacím, § 262 odst. 2 o. z. o zvýhodnění soc. právnické osoby při cessi, § 380 o zvýhodnění soc. právnické osoby při právu předkupním, § 381 o vyloučení působnosti vedlejších úmluv při kupní smlouvě proti soc. právnickým osobám.

¹⁷⁾ Viz § 132 tr. zák. č. 86/50 Sb. o zákazu zneužití lid. družstva ke krytí podnikání, které je v rozporu s účelem lidových družstev.

¹⁸⁾ Družstevní vlastnictví lidových bytových družstev požívalo především zvýšenou

o hlavních zásadách pro výkon subjektivního vlastnického práva ohledně majetku v družstevním socialistickém vlastnictví.¹⁹⁾

Samostatnou skupinu tvoří změny organizační povahy. Započaly vydáním zákona č. 187/48 Sb. o Ústřední radě družstev, kterým byla zřízena ÚRD jakožto samostatná právnická osoba a vrcholná organizace čs. družstevnictví. Všechna družstva zapsaná v rejstříku a rovněž tak i ostatní stavebně bytová sdružení se stala ex lege jejími členy. To bylo důležité i z hlediska oprávnění ÚRD navrhopat zrušení družstva, resp. jiného bytového sdružení v případě, že hrubě porušovalo povinnosti uložené zákonem, stanovami nebo veřejným zájmem a zastavit takovému družstvu činnost až do vydání rozhodnutí o návrhu na zrušení.

Reorganizace bytového družstevnictví v padesátých letech pokračovala vydáním zákona č. 110/50 Sb. O organizaci bytového majetku a Fondu bytového hospodářství. Na jeho základě byly zrušeny dosud existující formy stavebně bytových sdružení a jedinou formou bytového družstevnictví se stala lidová a ostatní bytová družstva. Majetek zrušených bytových sdružení byl především dílem do vlastnictví státu, dílem do vlastnictví jiných bytových družstev. Bytová družstva na území jednoho okresu se sloučila do tzv. Okresních bytových družstev,²⁰⁾ čímž bylo dovršeno sjednocení stavovskými i co do právních forem roztržštěného bytového družstevnictví.

Z podaného přehledu majetkoprávních a organizačních změn v bytovém družstevnictví v padesátých letech lze uzavřít, že bytové družstevnictví bylo postaveno na zcela novém organizačním i majetkovém základu vzdor skutečnosti, že základní právní normy, — zákon č. 70/1873 ř. z. a ustanovení zák. čl. XXXVII/1875 obch. zák., upravující právní poměry družstev, zůstaly v platnosti.

Novou úpravu zásad hospodaření s bytovým majetkem družstev obsahoval zákon č. 106/53 Sb. O bytové výstavbě, udržování a správě bytového

ochranu občanskoprávní (viz např. § 153 o. z. o právní domněnce soc. vlastnictví při reivindikaci a negatorní žalobě, § 115 o nemožnosti vydržení nezcizitelných věcí, které jsou v soc. vlastnictví, § 87 o vyloučení možnosti promlčení nezcizitelných práv soc. právnických osob apod.). Zvýšená trestněprávní ochrana družstevního vlastnictví spočívala zejména v zavedení samostatné skutkové podstaty trestného činu rozkrádání a poškozování majetku národního a majetku lidových družstev. Z oblasti trestního práva správního poskytoval zvýšenou ochranu družstevnímu vlastnictví § 35 tr. zák. správ. č. 88/50 Sb. zakazující odejmutí národního majetku a majetku lidových družstev účelu jemuž má sloužit.

¹⁹⁾ Podle § 104 o. z. bylo možno nakládat s věcmi ve vlastnictví lidových družstev, zejména je zcizovat, jen v rámci obvyklého hospodaření, jinak jen tehdy, jsou-li pro to dány podmínky ve zvláštních předpisech.

²⁰⁾ V Českých zemích se vytvořilo 69 OBD, vlastníci 3298 domů s 34.567 byty, na Slovensku 13 OBD, vlastníci 3559 domů s 39.564 byty (viz Větvicka - Šorm, cit. dílo str. 272).

majetku a jejich financování²¹⁾ a zákon č. 40/54 Sb. O podpoře na úhradu provozních nákladů spojených s bytovým hospodářstvím.²²⁾ Tento zákon fakticky znamenal konec stavební činnosti LBD neboť rušil poskytování státního příspěvku a podporu omezil jen na náklady spojené se správou bytového majetku LBD.²³⁾

Bytová družstva mohla stavět nájemní domy s byty a provozovnami, rodinné domky určené k převodu do vlastnictví členů, svobodárný, nabývat domy, neobytné budovy a pozemky pro rekreační cíle a získávat a provozovat zařízení, umožňující snížení stavebního nákladu pro vlastní stavby a stavební práce provozované výhradně družstvem.

Právní přestavba bytového družstevnictví byla dokončena vydáním zákona č. 53/54 Sb. O lidových družstvech a družstevních organizacích, který byl až do vydání hospodářského zákoníka č. 109/1964 Sb. právním podkladem celého družstevnictví s výjimkou JZD a SBD. Absorboval všechny uvedené zásadní změny majetkové i organizační a dále je konkretisoval.

Ad 3. Zavedení družstevní bytové výstavby a vytvoření stavebních bytových družstev jakožto nové právní formy čs. bytového družstevnictví.

Družstevní bytová výstavba byla zavedena na základě usnesení ÚV KSČ ze dne 5. 3. 1959 a právně zakotvena zákonem č. 27/59 Sb., o družstevní bytové výstavbě, který nabyl účinnosti dne 26. 5. 1959.

Její význam jakožto formy uspokojování bytových potřeb občanů pro národní hospodářství je mnohostranný. Za její základní ekonomické a společenské funkce se považují:

- dodatečná mobilisace prostředků obyvatelstva pro rozvoj bytové výstavby,²⁴⁾
- zkvalitnění a zlevnění bytové výstavby a údržby,
- rozvoj společenské iniciativy členů družstva a jejich zapojení do správy veřejných věcí v rámci družstva.

K celkovému zhodnocení významu družstevní bytové výstavby pro ná-

²¹⁾ § 15 zákona č. 106/53 Sb. stanovil, že bytová družstva hradí náklady na hospodaření se svým bytovým majetkem a náklady na jeho výstavbu a generální opravy zásadně z vlastních prostředků. Pokud by nestačily, mohl být družstvu poskytnut dlouhodobý úvěr.

²²⁾ Na základě tohoto zákona mohla být družstvu poskytnuta podpora na úhradu provozních nákladů spojených s bytovým hospodářstvím, jestliže nemohly být uhrazeny z příjmů družstva, včetně příjmů z nebytového majetku.

²³⁾ Od 1. 1. 1954 nebyla již LBD poskytován státní příspěvek. Podporu mohla dostat jen k úhradě provozních nákladů spojených s bytovým hospodářstvím.

²⁴⁾ Prostředky obyvatelstva zde míním finanční zdroje vynakládané jednorázově i ve formě splátek dlouhodobého úvěru a pracovní účast členů na stavbě.

rodní hospodářství je zapotřebí, abychom uvedené funkce zasadili do širších souvislostí.

Oblast uspokojování bytových potřeb se vyznačuje tím, že pro nedostatek bytů nebyly dosud vytvořeny podmínky, aby rozdělování i v této oblasti probíhalo formou volné zboží směny, jak je tomu v jiných oblastech uspokojování osobních potřeb. I když se stále více prosazuje zásada rozdělování podle práce, základní kritériem rozdělování v oblasti uspokojování bytových potřeb je dosud hledisko sociální. Z tohoto aspektu tvoří rozdělování a směna družstevních bytů specifický úsek v celé oblasti uspokojování bytových potřeb, neboť se v ní svérázným způsobem spojuje zásada sociální se zásadou rozdělování podle práce, což v rozdělovacím procesu vede k prolínání bezplatného přidělení bytu se směnou na základě působení zákona hodnoty. Tím se stává družstevní bytová výstavba formou, naznačující perspektivní progresivní ekonomické tendence organizace bytového hospodářství rozvinuté socialistické společnosti.

V dosavadním vývoji organizace a právní úpravy družstevní bytové výstavby můžeme určit několik základních směrů, kterými se přizpůsobovala svému prudkému rozvoji.²⁵⁾

Celé období její dosavadní existence je ohraničeno dvěma více méně komplexními organizačními a legislativními úpravami.

První komplex tvoří předpisy a opatření, vydaná po březnovém zasedání ÚV KSČ.²⁶⁾

Organizačním principem původní právní úpravy bylo ponechat rozvoj SBD v maximální míře místní iniciativě. Proto nebyla vytvořena celostátní soustava družstev – jejich řízením byly pověřeny národní výbory (viz § 1 zák. č. 27/59 Sb.). Prvé období působení družstevní bytové výstavby končí další komplexní právní úpravou, související s vydáním nového občanského a hospodářského zákoníka v r. 1964. Základní úprava stavebních bytových družstev je nyní obsažena v hospodářském zákoníku. Zásadní změna v organizaci družstevní bytové výstavby, vyvolaná hospodářským zákoníkem, spočívá v podřízení stavebních bytových družstev ÚRD jakožto

²⁵⁾ O růstu DBV svědčí nesporně skutečnost, že již v roce 1963, tj. necelých pět let po svém zavedení, představuje v rámci celkové výstavby bytů v soc. sektoru téměř jednu polovinu objemu. Do r. 1963 bylo touto formou postaveno 60 tis. byt. jednotek a členové družstev přispěli v tomto období na řešení bytového problému částkou 1,4 miliardy Kčs. Pro ilustraci uvádím, že koncem r. 1959 existovalo v ČSSR 63 LBD, vlastních 3558 obytných budov a celková hodnota jejich majetku činila 3,5 miliardy Kčs (viz Větvíčka - Šorm, cit. dílo str. 274).

²⁶⁾ Viz zákon č. 27/59 Sb., o družstevní bytové výstavbě, Vzorové stanovy SBD č. 40/59 Ú. l., vyhl. min. fin., o financování, úvěrování a kontrole DBV, daňové zvýhodnění a poplatkové zakotvení v zák. č. 27/59 Sb. a dále provedené v zákoně 143/61 Sb., o dani domovní, vyhl. č. 128/60 Sb. k zákonu o důchodové dani družstev, vyhl. č. 160/60 Sb., o správních poplatcích apod. Vedle toho jsou družstvům např. poskytovány slevy z cen projektové a rozpočtové dokumentace apod.

vrcholnému orgánu čs. družstevnictví. Národní výbory nyní jen plánují, řídí a zajišťují výstavbu a údržbu byt. majetku družstva, odpovídají za přiděly bytů družstvům a dbají o soulad družstevní bytové politiky se zásadami státní bytové politiky.

Vedle uvedených základních změn v právní úpravě a organizaci družstevní byt. výstavby probíhala řada dílčích změn, které můžeme rozdělit zhruba do tří skupin:

- změny v ekonomických podmínkách získání družstevního bytu²⁷⁾ (tj. státní úvěr a dotace, úvěrová politika a zápisné a vinkulace),
- změny ve formě prosazení zásad bytové politiky při přidělování družstevních bytů.²⁸⁾
- změny ve vnitřní organizaci družstev.²⁹⁾

Družstevní bytová výstavba se v současné době uskutečňuje ve třech právních formách, jimiž jsou stavební bytová družstva občanů, stavební bytová družstva pracovníků a okresní výstavbová družstva.³⁰⁾

²⁷⁾ Oproti původní úpravě financování a úvěrování DBV, ve vyhl. č. 94/59 Sb., kdy 40 % z celkového nákladu na výstavbu bytového domu se hradilo členským podílem, 30 % státním příspěvkem a 30 % dlouhodobým úvěrem poskytnutým družstvu Státní bankou na dobu nejdéle 30 let s 3% úrokem, vyhl. SPK a min. fin. č. 191/64 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci DBV připouští poskytnutí dlouhodobého úvěru až do 50 % celkových nákladů, a úrokovou sazbu snižuje na 1 %. Maximální výše osobních úvěrů, poskytovaných členům na složení členského podílu státní spořitelnou (původní částka 10.000 Kčs), není již omezena a úroková míra se snížila ze 4 % na 2,7 % ročně (viz cit. vyhl. č. 191/64 Sb., § 13). Vedle toho byly zavedeny v zájmu stabilizace pracovníků i bezúročné půjčky poskytované organizacemi jejich pracovníkům k získání družstevního bytu. Mohou se poskytovat do plné výše členského podílu s tím, že bude-li pracovník pracovat v takové organizaci po stanovenou dobu, 90 % půjčky mu bude prominuto (viz § 12 odst. 2 cit. vyhl.). Poslední změnou podmínek pro získání družstevního bytu, o které se chci zmínit, jest zavedení vinkulace stanovené částky ve prospěch družstva, jakožto jeden z předpokladů nabytí členství v družstvu (viz Vzorové stanovy čl. 10 lit. c.).

²⁸⁾ Změny ve formě prosazování zásad státní bytové politiky při přidělování družstevních bytů spočívají v povinnosti představenstva přidělovat byty podle naléhavosti bytové potřeby členů, posuzované podle zásad státní bytové politiky. Nerozhoduje již tedy pořadí přijetí členské přihlášky (viz čl. 7 Vzorových stanov).

²⁹⁾ Ze změn ve vnitřní organizaci družstev je nejvýznamnější zavedení delegačního systému a zpřesnění právního postavení družstev provádějících přístavby, nástavby a rekonstrukce v budovách soc. organizací (viz Vzorová smlouva o provádění nástaveb, přestaveb a rekonstrukcí, č. 34/60 Úl.).

³⁰⁾ Okresní výstavbová družstva řídí a provádějí výstavbu družstevních bytů pro SBD zřízená při zemědělských závodech v těch okresech, kde je to odůvodněno rozsahem plánované byt. výstavby v zemědělství. Vedle tohoto provádějí výstavbu bytů tam, kde nelze ustavit SBD, neboť neexistuje ještě členská základna. Členy těchto družstev jsou organizace zemědělství a lesního hospodářství, mající zájem na bytové výstavbě. Dokončené byty odevzdává pak do vlastnictví SBD zřízených při zemědělských závodech. Zřizují se při výrobních zemědělských správách.

Družstva pracovníků můžeme dělit na dvě skupiny podle toho, zda stavějí v rámci stabilizační družstevní výstavby či nikoli.³¹⁾

Podle způsobu provádění stavby můžeme je dělit na družstva stavějící zcela dodavatelským způsobem, z části dodavatelsky a zčásti svépomocně a svépomocná družstva.³²⁾

Z občanskoprávní problematiky bytového družstevnictví jsem vybrala dvě otázky, které se pokusím zodpovědět. Především je to otázka kvalifikace členského vztahu z hlediska společenského a právního a dále otázka právního postavení člena družstva vzhledem k družstevnímu bytovému fondu.

*Jaký je společenský a právní charakter členského vztahu
mezi bytovým družstvem a členem?*

Společenská a právní kvalifikace členského vztahu mezi členem družstva a bytovým družstvem závisí především na povaze bytového družstva a předmětu jeho činnosti, neboť tyto skutečnosti určují i objekt a obsah členského právního vztahu.

Právní kvalifikace členského vztahu bude pak určena jeho kvalifikací jakožto vztahu společenského. Ptáme-li se po charakteru členského vztahu, hledáme především odpověď na otázku, zda je to vztah výlučně či alespoň převážně majetkový, či zda je výlučně či převážně vztahem politickým.

Jak jsem uvedla v první části, právní základ bytového družstevnictví tvořily postupně zákon č. 70/1873 ř. z., o výdělkových a hospodářských společenstvech, zákl. čl. XXXVII/1875, o obchodním zákonu, Ústava 9. května, občanský zákoník, zákon č. 53/54 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích, zákon č. 27/59 Sb., o družstevní bytové výstavbě a konečně hospodářský zákoník č. 109/64 Sb. část III. Jak tyto normy pojímaly bytové družstvo ekonomicky a právně, resp. jaká odpověď z nich plyne na otázku, zda jest bytové družstvo sdružením výlučně či především

³¹⁾ Stabilizační družstevní bytová výstavba byla zavedena vládním usnesením z 26. 6. 1964 č. 465 a zásady tohoto usnesení byly pak právně zakotveny v již cit. vyhl. č. 191/64 Sb. Účelem stabilizační výstavby je zaměření bytové výstavby na ta odvětví a oblasti, kde nedostatek bytů je na překážku potřebné stabilizaci pracovníků. Členové družstev stavějících v rámci této výstavby jsou oproti ostatním zvýhodněni zejména obdržením bezúročné půjčky na celý členský podíl od organizace, kde pracují a odpracují-li v této organizaci stanovenou dobu, bude jim tato půjčka z 90 % prominuta.

³²⁾ Svépomocnými jsou taková družstva, která provádí výstavbu obytných domů úplnou svépomocí, tj. bez nároku na plánované kapacity stavební výroby s výjimkou provedení některých prací, nejvýše však v rozsahu 20 % rozpočtové ceny objektu. (Viz cit. vyhl. 191/64 Sb.). Tato družstva požívají ve srovnání s družstvy stavějícími dodavatelským způsobem některé výhody při poskytování státního úvěru, při rozhodování o přidělení bytu jejich členům apod., pomoc výrobních podniků těmto družstvům při stavbě (viz § 9 cit. vyhl.) apod.

majetkové povahy, či zda je sdružením výlučně či alespoň převážně politickým?

Zákon č. 70/1873 ř. z. v § 1 označoval všechny kolektivní formy výstavby obytných domů pojmem *společenstva bytová* a prohlásil je za spolky, jejichž účelem jest napomáhati živnosti nebo hospodářství svých členů společným provozováním závodu nebo poskytováním úvěru, tj. prohlásil je za *společenstva pro napomáhání živnosti a hospodářství*. Právním podkladem bytových společenstev byly stanovy, chápané jako společenská smlouva uzavřená mezi družstvem na straně jedné a členem na straně druhé, upravující jejich vzájemná práva a povinnosti.

Rozsah právní subjektivity těchto společenstev vymezoval v § 12 tak, že „mohou pod svou firmu nabývatí práv a vcházet v závazky, nabývati práva vlastnického a jiných věcných práv také v příčině pozemků, a před soudem žalovati a žalováni býti“.

Ze vzorců stanov jednotlivých typů bytových družstev plyne, že účelem bytových společenstev bylo podporovati hospodářský prospěch svých členů tím, že jim opatří zdravé a levné byty, popřípadě rodinné domky. Za tím účelem mohlo družstvo kupovat potřebné pozemky, stavět na nich nájemní domy či rodinné domky, příp. kupovat domy již vystavěné a pak je pronajímat svým členům, resp. převádět do jejich vlastnictví.³³⁾

Vedle toho byl charakter bytových společenstev určen i judikaturou, která vylučovala z jejich činnosti veškeré úkoly rázu imateriálního (vzdělávací, ethické a politické).³⁴⁾

Lze tedy uzavřít, že bytová družstva, vzniklá podle společenstevního zákona, byla sdružením výlučně majetkovým.

Zákon č. 53/54 Sb. stanoví v § 1, že *lidová družstva* vyvíjejí činnost dvojího druhu — hospodářskou a kulturně politickou. Cílem hospodářské činnosti je zvyšování hmotného blahobytu, cílem kulturně politické činnosti zvyšování kulturní úrovně členů a ostatního pracujícího lidu. Z pořadí, v jakém jsou uváděny, i z dalších ustanovení zákona, zejména o činnosti a hospodaření, plyne důraz na činnosti hospodářské.³⁵⁾ Můžeme tedy uzavřít, že podle zákona č. 53/54 Sb. lze lidová bytová družstva kvali-

³³⁾ Viz J. N. Lošťák, Příručka pro naše bytová a stavební družstva, Praha 1911, str. 8, 22, 32.

³⁴⁾ Viz Hermann - Otavský, Všeobecný zákoník obchodní, I. díl, Praha 1929, str. 822 a zejména cit. rozhodnutí uvedené pod KB na str. 824, kde se praví: „Stavební družstvo sleduje účel hospodářský a nikoli politický...“.

³⁵⁾ Viz zejména ustanovení § 8 lit. e o právu člena družstva podílet se na výsledcích družstevního podnikání, event. na zisku družstva, § 9 odst. 2 lit. b, c, o povinnosti člena chránit a šetřit majetek družstva a napomáhat ke zlepšování a upevňování družstva, § 13 o povinnosti přispívat k úhradě ztrát družstva, §§ 27–31 o předmětu činnosti a hospodaření družstva, § 33 o uspořádání majetkových poměrů zrušeného družstva.

Bytová družstva se stala podle § 59 lidovými družstvy ve smyslu zákona č. 53/54 Sb.

fikovat jako především a zejména hospodářská, tj. majetková sdružení (nikoli však výlučně).

Cílem stavebních bytových družstev vytvořených podle zákona č. 27/59 Sb. jest zapojit nejširší masy pracujících do výstavby bytů za účelem maximálního uvolnění finančních a materiálových zdrojů a pracovních sil pro zvýšení rozvoje bytové výstavby. První vzorové stanovy SBD³⁶⁾ charakterisovaly SBD jako dobrovolné sdružení pracujících vytvořené za účelem opatření bytů především společenskými prostředky a společnou prací členů a sloužící dále k hospodaření s těmito byty. Z vymezení předmětu činnosti, tj. rozsahu právní subjektivity SBD v § 6 zákona 27/59 Sb. a předmětu činnosti v čl. 12 VS z r. 1959³⁷⁾ nepochybně plyne zdůraznění hospodářské činnosti družstva, tj. výstavby, správy a údržby bytového majetku, i když se družstvu ukládají i některé úkoly politické povahy.

Podle hosp. zákoníka³⁸⁾ jest stavební bytové družstvo socialistickou družstevní organizací a jako takové se podílí na plnění úkolů hospodářské výstavby, ale zároveň plní i funkci dobrovolné společenské organizace družstevníků tím, že působí k rozvoji socialistických společenských vztahů v oblasti politické, kulturní a sociální. Jaký je vzájemný vztah těchto dvou funkcí stavebních bytových družstev?

Ze znění § 76 odst. 1 h. z., který na prvé místo klade plnění úkolů hospodářské výstavby, i § 77 odst. 1 h. z., podle kterého je lidové družstvo dobrovolným sdružením pracujících, jehož účelem jest společnou činností a společnými prostředky přispívat k rozvoji socialistického národního hospodářství a tím i k růstu vlastní hmotné a kulturní úrovně, plyne důraz na hospodářské činnosti, tj. na vztahy majetkové. Preambule Vzorových stanov SBD z r. 1964³⁹⁾ prohlašuje stavební bytová družstva za dobrovolné společenské organizace, ve kterých se sdružují pracující, aby si společnou činností a společnými prostředky opatrovali byty, spravovali je a hospodařili s nimi a aby touto (tedy hospodářskou) a kulturně výchovnou prací přispívali k rozvoji soc. národního hospodářství i k růstu vlastní

³⁶⁾ Vzorové stanovy SBD, č. 40/59 Ú. l., čl. 3.

³⁷⁾ Podle § 6 zák. č. 27/59 Sb. může družstvo vyvíjet jen takovou činnost, která je v souladu s plněním jeho úkolů při provádění výstavby obytných nájemních domů a při správě a údržbě družstevního majetku. Lidová bytová družstva mohla navíc stavět i domy s provozovny, svobodárny, rodinné domky, kupovat neobytné budovy a pozemky pro rekreační účely a získávat a provozovat zařízení, umožňující snížení stavebního nákladu pro vlastní stavby a stavební práce provozované výhradně družstvem. Podle čl. 13 VS jest hlavním úkolem družstva výstavba bytů, a dále zejména rádná a včasná údržba domovního majetku, kulturní a výchovná činnost působící k upevnění socialistického uvědomění členů družstva a příslušníků jejich rodin apod.

³⁸⁾ Viz § 76 odst. 1, 2, § 77 odst. 2.

³⁹⁾ Viz Vzorové stanovy SBD, schválené vládním usnesením č. 277/64 a oznámené ve Sbírce zákonů č. 76/64 Sb.

hmotné a kulturní úrovni. Z prohlášení, že družstvo je soc. společenskou organizací by mohl vzniknout dojem, že hlavním úkolem je působení k rozvoji socialistických společenských vztahů — tedy funkce politická. To však vyvrací jak další ustanovení preambule o činnosti družstva (mluví se jen o ekonomické činnosti — výstavba, správa a hospodaření s byty), tak další ustanovení hosp. zákoníka,⁴⁰⁾ Vzorových stanov a konec konců i ústavy.⁴¹⁾

Naproti tomu z účelu SBD vyplývá, že působí především v oblasti hospodářské — totiž v oblasti uspokojování bytových (tj. hmotných majetkových) potřeb. Rovněž z ustanovení o zásadách činnosti SBD vyplývá, že jak hosp. zák.,⁴²⁾ tak Vzorové stanovy,⁴³⁾ vycházejí z toho, že touto činností je především činnost hospodářská, nakládání s majetkem.

Při činnosti stavebních bytových družstev vzniká řada společenských vztahů ekonomických (tj. vztahů vznikajících při výstavbě, směně, rozdělování a spotřebě družstevního bytového majetku), i jiných společenských vztahů, nikoli ekonomických (některé vztahy vznikající mezi orgány družstva a členy při výkonu členských práv a povinností, zejména některé vztahy vznikající při vytváření vůle družstva jakožto právnické osoby, vztahy při kulturně výchovné činnosti družstva mezi členy apod). Tyto vztahy, které se vyskytují při činnosti všech družstevních organizací a které bychom mohli nazvat politickými v původním smyslu tohoto slova (tj. vztahy občana k určitému celku), nejsou, jak plyne z výše uvedeného, nejdůležitější složkou, nejsou typickými pro činnost SBD, netvoří jejich vlastní účel. Jsou pouze prostředkem k dosažení určitého hospodářského účelu, i když nepochybně obsahují i některé samostatné funkce. Vznikly z nutnosti organisovat společenskou kooperaci při výstavbě a spotřebě bytového fondu, což jest vztah ekonomický. Odvozenost těchto vztahů od vztahů ekonomických vyplývá i ze samostatného vzniku stavebních bytových družstev jako právního nástroje řešení ekonomického problému — nedostatku bytů.⁴⁴⁾

Skutečnost, že ze společenských vztahů vznikajících při činnosti stavebních bytových družstev jádro tvoří ekonomické vztahy v oblasti výroby, rozdělování, směny a spotřeby bytového majetku družstva, odůvodňuje,

⁴⁰⁾ Viz § 97 h. z., podle kterého soc. společenské organizace působí zejména v oblasti politické i kulturní a sociální.

⁴¹⁾ Viz čl. 5 Ústavy ČSSR vymezující pojem soc. společenské organizace tak, že „...funkcí dobrovolných společenských organizací jest rozvíjet společnou činnost, všestrannou a aktivní účast pracujících na životě společnosti a státu a uskutečňovat práva občanů.“

⁴²⁾ Viz § 90 odst. 1 lit. e, hosp. zák.

⁴³⁾ Viz čl. 8 VS.

⁴⁴⁾ Srovnáme-li např. ustanovení čl. 13 VS z r. 1959 a čl. 6 VS z r. 1964 o vymezení předmětu činnosti, zjistíme, že nové stanovy ještě více zdůrazňují právě hospodářskou činnost družstva, zatímco kulturně výchovnou funkci uvádějí až na posledním místě.

proč právní forma, — tj. SBD, odpovídající této společenské instituci (družstevní bytové výstavbě), jsou převážně a především sdruženími majetkového charakteru.⁴⁵⁾ Tím je pak v rozhodující míře určen i charakter členských vztahů, vznikajících mezi družstvem a jeho členy.

Členský vztah vznikající v oblasti bytového družstevnictví lze vymezit jako právní vztah, vznikající mezi stavebním bytovým družstvem jakožto soc. organizací a členem, založený na zásadě dobrovolnosti, jehož objektem je chování těchto účastníků směřující k uspokojování bytových potřeb člena při zachování zásad družstevní demokracie. Lze tento vztah kvalifikovat jako výlučně či převážně majetkový vztah, či jako vztah výlučně či převážně politický?⁴⁶⁾

Členství v družstvu vzniká na základě čtyř právních skutečností, jimiž jsou rozhodnutí orgánu družstva o přijetí písemné členské přihlášky (čl. 10 lit. c VS), rozhodnutí soudu (§ 177 odst. 2 o. z.), dohoda rozvedených manželů (§ 177 odst. 2 o. z.), a konečně přímo zákon (§ 179 odst. 2 o. z., § 180 odst. 2 a § 175 odst. 2 o. z.). Podmínkou přijetí členské přihlášky rozhodnutím orgánu družstva jest podle čl. 10 VS zaplacení zápisného, předložení potvrzení Státní spořitelny o vinkulaci stanovené částky ve prospěch družstva a písemné prohlášení uchazeče, že uhradí členský podíl do 15 dnů od rozhodnutí představenstva o jeho nároku na přidělení bytu a stanoví výše členského podílu. Vznik členství na základě ostatních tří právních skutečností není ničím jiným, než právním následkem dispozice s členským podílem nebo právem osobního užívání k družstevnímu bytu, tedy majetkovým právem.⁴⁷⁾ Rovněž tak i v případě vzniku členství na základě rozhodnutí orgánu družstva musí uchazeč splnit stanovené podmínky, vesměs majetkové povahy. Z toho lze vyvodit, že vznik členství je ve třech případech (při vzniku na základě dohody rozv. manželů, rozh. soudu a ustanovení zákona) výlučně, v jednom případě (při vzniku na základě rozhodnutí orgánu družstva) zásadně závislý na vzniku, změně či zániku majetkových vztahů, resp. práv a povinností majetkové povahy.

⁴⁵⁾ Nikoli však výlučně, jak tomu bylo u byt. družstev do vydání z. 53/54 Sb.

⁴⁶⁾ Vždy, operujeme-li s pojmy majetkový vztah na rozdíl od jiných vztahů, musíme si být vědomi toho, že toto dělení je dokonalé jen na velmi vysokém stupni abstrakce. Jakmile se přiblížíme konkrétním společenským vztahům, setkáváme se téměř vždy se vztahy, v nichž se kombinují práva a povinnosti obojího charakteru. To však nebrání kvalifikovat tento konkrétní vztah jako majetkový či nemajetkový, neboť zpravidla lze rozhodnout, které z nich jsou pro podstatu tohoto vztahu rozhodující. Vzhledem k tomu, máme-li určit charakter členského vztahu, musíme si ujasnit jak vzniká, co je jeho objektem a z jakých práv a povinností se skládá.

⁴⁷⁾ Zánik společného užívání bytu manžely a vznik práva osobního užívání jen jednomu z rozvedených manželů (§ 177 odst. 2), přechod členského podílu na dědice zůstavitele-člena družstva, či přechod členského podílu na manžela zůstavitele, existovalo-li společné členství manželů v družstvu (§ 179 odst. 2 a § 180 odst. 2 o. z.).

Obsah členského právního vztahu se skládá z řady práv a povinností jak majetkových, tak politických v širším slova smyslu.

Podle čl. 12 VS má člen právo účastnit se jednání na rozhodování na členských schůzích družstva, volit a být volen do orgánů družstva, právo na přidělení družstevního bytu (garáže) do osobního užívání podle pořadí splatí-li členský podíl, právo účastnit se veškeré družstevní činnosti a používat výhod, které družstvo svým členům poskytuje. Z ustanovení Vzorových stanov o pravomoci orgánů družstva (členské schůze, představenstva, revisní komise a členských samospráv) plyne, že předmětem jednání a rozhodování těchto orgánů jsou vesměs otázky spojené se zajišťováním výstavby, směny, rozdělování a spotřeby družstevního bytového majetku.⁴⁸⁾ Proto i právo člena účastnit se jednání a rozhodování v těchto orgánech, resp. právo je volit a být do nich volen je nejen politickým právem, realizací zásady družstevní demokracie, ale také a zejména právem s důležitými majetkovými aspekty. O tom, že právo na přidělení družstevního bytu je právem majetkovým není pochyb. Pokud jde o právo účastnit se veškeré družstevní činnosti, majetkový charakter tohoto práva je dán charakterem činnosti družstva, jíž jest převážně hospodářská činnost týkající se výstavby, rozdělování, směny a spotřeby družstevního bytového majetku. Rovněž tak právo člena používat výhod, které mu družstvo poskytuje je převážně majetkovým právem vzhledem k charakteru těchto výhod (viz zejména daňové a poplatkové výhody, státní příspěvek a dlouhodobý úvěr, bezplatné trvalé užívání stavebního pozemku, snížená cena projektové a rozpočtové dokumentace jde-li o stavbu typových objektů, podílení se na příjmech družstva z majetkových sankcí, zejména v případě snížení bankovního úvěru, podílení se na vykázaném zisku družstva prostřednictvím čerpání ze základního fondu a fondu na financování oprav, dvojí ochrana uživatele družstevního bytu, vynětí družstevních bytů z přidělovacího práva národních výborů, neexistence povinnosti platit místní poplatky z bytu apod.).

Podle čl. 13 VS jest povinností člena přispívat podle svých sil k plnění úkolů družstva a chránit družstevní majetek, uhradit členský podíl, dodržovat stanovy, řídit se rozhodnutím jeho orgánů, platit úhradu za užívání bytu a poskytování služeb, přispívat na úhradu případných ztrát, odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdož s ním bydlí, účastnit se společných svépomocných akcí družstva schválených členskou schůzí.

Jak z uvedeného vyplývá, rovněž povinnosti tvořící obsah členského právního vztahu jsou převážně majetkového charakteru, týkající se přímo či nepřímo družstevního majetku. Logickým důsledkem toho pak je, že

⁴⁸⁾ Viz čl. 36 VS, 38, 41, 44, 47 VS.

i mezi důvody pro vyloučení z družstva jsou převážně a především důvody založené na neplnění nebo porušení některé povinnosti člena vůči družstevnímu majetku (viz zejména čl. 19 VS lit. a, c, g, e, f, g). Vedle toho nemožnost realizace práva osobního užívání družstevního bytu jest důvodem pro zrušení členství (viz čl. 20 VS).

O tom, že členský právní vztah jest především a převážně majetkovým vztahem svědčí i možnost výkonu členských práv a povinností prostřednictvím zástupce ve smyslu občanského zákoníku tam, kde se ze zákona stane členem družstva např. nezletilý, či občan zbavený zcela či částečně způsobilosti k právním úkonům apod. To by nebylo možné v případě, že by obsah členského vztahu tvořila naopak práva a povinnosti převážně či především politického charakteru, jak je to např. u členství ve společenských organizacích. Charakter jejich činnosti stanovený ústavou i hospodářským zákoníkem již pojmově vylučuje výkon členských práv a povinností prostřednictvím zástupce.

Po rozboru charakteru stavebních bytových družstev a členského právního vztahu lze učinit závěr o tom, jak je třeba kvalifikovat tento vztah jakožto vztah společenský a právní. Považuji tedy analyzovaný vztah za vztah především a převážně majetkový, s určitými aspekty politickými, které však jsou podřízeny majetkovým vztahům mezi družstvem a jeho členy. Politické úkoly uložené družstvu jakožto socialistické společenské organizaci družstevníků nevyplývají z účelu jeho existence. Jsou odrazem postavení družstva v celkovém systému společenskopolitické výstavby socialistického státu. Ten je vybudován na principu politické ingerence společnosti do všech, jakkoli jinak specialisovaných článků a institucí. Proto funkci družstva jakožto socialistické společenské organizace nutno považovat za sekundární, z hlediska podstaty vnější a odvozenou.

Tento majetkový vztah splňuje všechny požadavky stanovené pro majetkové vztahy tvořící předmět úpravy občanského práva a občanského zákoníka, funkci družstva jakožto socialistické společenské organizace nutno považovat za sekundární, z hlediska podstaty vnější a odvozenou.

K právnímu postavení člena vůči družstevně postavenému bytovému fondu.

Bytová družstva ustavená na základě zákona č. 70/1873 ř. z., pozdější lidová bytová družstva ve smyslu zákona č. 53/54 Sb. stavěla nájemní domy, rodinné domky, svobodárny, eventuálně kupovala pozemky a ne-

⁴⁹⁾ Tj. účastníci se v nich chovají jako vlastníci při realizaci hodnoty užitné a hodnoty (viz V. Knapp, Předmět a systém čs. občanského práva, NČSAV, Praha 1959, str. 155). Vyhovují i vymezení občanskoprávního vztahu, obsaženém v § 1 o. z., neboť vznikají v oblasti uspokojování hmotných (bytových) a kulturních potřeb občanů mezi občany a družstvem — socialistickou organizací a účastníci mají vzájemné rovné postavení.

obytné budovy pro rekreační potřeby svých členů. Nájemní domy zůstávaly ve vlastnictví družstva, což bylo původně soukromé vlastnictví. Po vydání Ústavy 9. května se staly majetkem lidových družstev ve smyslu § 146 ústavy a konečně od vydání obč. zákoníka č. 141/50 Sb. družstevním vlastnictvím jakožto forma socialistického společenského vlastnictví ve smyslu § 101 o. z. Člen mohl užívat byt pouze na základě nájemního poměru mezi ním a družstvem, založeném smlouvou nájemní. Jeho právní i ekonomické postavení bylo však ve srovnání s postavením jiných nájemníků výhodnější v několika směrech. Především požíval dvojí právní ochranu — jakožto člen a jakožto nájemník, což znamenalo, že nájemní poměr byl chráněn jednak podle předpisů o ochraně nájemníků,⁵⁰⁾ a jednak podle stanov, tj. nemohl skončit proti vůli člena dokud trvalo jeho členství v družstvu. Vzhledem k finančnímu zvýhodnění kolektivního družstevního stavění bylo nájemné v družstevních domech podstatně levnější.

Naproti tomu rodinné domky se převáděly do vlastnictví členů, a to buď ihned, nebo použilo-li družstvo ke stavbě úvěrů poskytnutých nebo garantovaných státními fondy, až po splnění předepsaných podmínek a s předepsaným omezením ve prospěch státu.⁵¹⁾ Do té doby užívá člen domek jako čekatel na základě právního poměru obdobného nájmu. I po převodu vlastnictví k rodinnému domku na člena družstva ručilo družstvo za půjčku poskytnutou na jeho stavbu ze státního bytového fondu.

Stavební pozemek pro stavbu nájemních domů a rodinných domků mohlo družstvo především koupit a stát se jeho vlastníkem. V tom případě pak s převodem vlastnictví k rodinnému domku se převádělo i vlastnictví ke stavebnímu pozemku. Podle zákona č. 86/1912 ř. z. mohlo stavět na určitém pozemku (mohlo jít jen o pozemek státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu — § 9 cit. zák.) též na základě stavebního práva, jež bylo právem věčným, zcizitelným a děditelným. Stavba postavená na stavebním pozemku na základě práva stavebního se pokládala za příslušenství tohoto práva, a byla ve vlastnictví stavebníka. K pozemku měl stavebník právo poživatele. Po zániku stavebního práva však stavba připadla, stala se vlastnictvím vlastníka pozemku, stavebník měl zásadně nárok na $\frac{3}{4}$ stavební hodnoty stavby.⁵²⁾ V případě rodinných domků se tedy člen stal buď vlastníkem stavby i pozemku, nebo pouze vlastníkem stavby na sjednanou dobu s poživatelem stavebního pozemku.

⁵⁰⁾ Viz zákon o ochraně nájemníků z 26. 4. 1923, č. 85 Sb. z.

⁵¹⁾ Podle zákona č. 98/19 Sb., o státním bytovém fondu mělo družstvo, kterému byla poskytnuta půjčka ze státního fondu bytového, povinnost smluvit knihovně zajištěnou smluvní pokutu a smluvit s čekatelem, že během 10 let dům bez naléhavých důvodů nezcižít. Zákon č. 41/47 Sb. zakazoval v § 34 vůbec bez souhlasu MSP zcizovat a zatížit domy, na jejichž stavbu byla poskytnuta podpora státu po dobu jejího trvání.

⁵²⁾ Stavební právo bylo časově omezené, zřizovalo se nejméně na dobu 30, nejvíce na dobu 80 let.

Jaké je právní postavení člena SBD vůči družstevnímu bytovému fondu?

Podle § 6 zákona č. 27/59 Sb. mohla SBD stavět jen obytné nájemní domy, nikoli tedy rodinné domky a tyto domky byly v družstevním vlastnictví SBD, které je vystavělo. Člen užíval družstevní byt na základě nájmu, založeného smlouvou nájemní uzavřenou mezi ním a družstvem. Člen přitom požíval dvojí ochrany jakožto nájemník. Především na základě § 11 odst. 3 zák. č. 27/59 Sb. a čl. 31 VS z r. 1959 nemohl být tento nájemní poměr zrušen, dokud trvá nájemníkovovo členství v družstvu. Vedle toho byl člen chráněn i obecnými předpisy o ochraně nájemníků.⁵³⁾

Družstevní byty byly vyňaty z přidělovacího práva národních výborů a nevztahovala se na ně povinnost platit místní poplatek z bytů (na rozdíl od bytů postavených lidovými bytovými družstvy). Ze závažných důvodů měl člen právo převést za souhlasu představenstva svá práva (včetně nájemního práva k bytu) na jinou osobu, která byla přijata za člena.

Podle nových Vzorových stanov z r. 1964 může družstvo stavět obytné domy a garáže, tedy opět nikoli rodinné domky⁵⁴⁾ a obojí se stává družstevním vlastnictvím toho družstva, které je vystavělo. Člen může užívat byt nebo garáž pouze na základě práva osobního užívání, zakládajícího se na dohodě uzavřené mezi družstvem a členem o odevzdání a převzetí družstevního bytu do užívání. Osobní užívání družstevního bytu se skládá z práva a povinností, které můžeme zhruba rozdělit do tří skupin:

— práva a povinnosti obdobné právům a povinnostem tvořícím obsah osobního užívání nedružstevních bytů.⁵⁵⁾

Podobnost práv a povinností osobního užívání družstevního bytu s užíváním jiných bytů je dána tím, že v obou případech jde o občanskoprávní vztahy sloužící k uspokojování bytových potřeb občanů realizací užitné hodnoty bytu na základě práva osobního užívání;

— práva a povinnosti podobné právům a povinnostem tvořícím obsah práva vlastnického. Podobnost právního postavení uživatele družstevního

⁵³⁾ § 384–386 o. s. ř., č. 142/50 Sb., nařízení min. sprav. č. 179/50 Sb. o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu.

⁵⁴⁾ Viz též vyhl. č. 191/64 Sb. o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.

⁵⁵⁾ Např. právo užívat společné prostory a zařízení domu, právo na poskytování služeb, spojených s užíváním bytu, právo podílet se na správě domu, právo na to, aby družstvo udržovalo byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, právo na zajištění řádného poskytování služeb s užíváním bytu spojených, povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně, povinnost dodržovat zásady soc. soužití v domě, povinnost hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a obvyklým udržováním, povinnost šetřit družstevní majetek a užívat jej tak, aby nevznikla škoda, povinnost platit úhradu za užívání apod.

bytu s právním postavením vlastníka vzniká zejména tam, kde uživatelské právní postavení je ovlivněno skutečností, že zaplatil za získání svého užívacího práva členský podíl, k němuž mu zůstává právo po celou dobu trvání členství a v případě jeho zániku se realizuje. Tato skutečnost pak ovlivňuje právní postavení uživatele družstevního bytu v několika směrech;⁵⁶⁾

— práva a povinnosti specifické pro užívání družstevního bytu. Specifičnost osobního užívání družstevního bytu je dána tím, že osobní užívání je vázáno na členství v družstvu co do svého vzniku, trvání i zániku. To má za následek, že v mnohých případech, kde při užívání nedružstevních bytů rozhodují hlediska sociální, u družstevních bytů rozhodují hlediska majetková.⁵⁷⁾

O závažnosti specifických rysů osobního užívání družstevního bytu svědčí skutečnost, že byly vyňaty z působnosti zákona o hospodaření s byty, a že občanský zákoník upravuje osobní užívání družstevních bytů jen rámcově. Podrobnou úpravu vyhrazuje Vzorovým stanovám (viz § 508 odst. 2 o. z. a důvodová zpráva k obč. zákoníku). Považují proto osobní užívání družstevního bytu za speciální institut práva občanského.

Vzhledem k tomu, že otázka, kdy můžeme určitou skupinu právních vztahů chápat jako samostatný právní institut je především problémem obecné teorie státu a práva a nelze k jejímu řešení přistupovat jen z posice jednoho právního oboru, mohou tedy úvahy v rámci oboru občanského práva sloužit jako praktický materiál, jehož konečné zhodnocení a zobecnění může provést jen obecná teorie státu a práva.

Резюме

В первой части работы дается краткое историческое обозрение главных принципов, форм и правовой регуляции чехословацкой жилищной кооперации с момента ее возникновения в конце минувшего столетия вплоть до настоящего времени.

Развитие жилищной кооперации с точки зрения общественно-экономических условий,

⁵⁶⁾ Především se na družstevní byty nevztahuje přidělovací právo NV a člen nemá povinnost platit místní poplatek z bytů, neboť tyto byty jsou vyňaty z působnosti zákona o hosp. s byty č. 41/64 Sb.

Tím, že člen má právo činit některé majetkové dispoice s členským podílem, disponuje i s právem osobního užívání (viz např. závětí převodem členských práv apod.).

Uživatel je bezprostředně hmotně zainteresován na řádné údržbě domu, neboť náklady na provádění údržby a oprav se projevují ve výši úhrady za užívání.

⁵⁷⁾ Viz např. ustanovení zákona o tom, který z rozvedených manželů bude užívat nadále družstevní byt, nevzniklo-li manželům společné členství, disposiční oprávnění uživatele ohledně družstevního bytu na případ smrti tam, kde neexistovalo společné členství manželů, dvojí ochrana uživatele apod.

правовых форм, в которых она действовала, и принципов, на которых была основана, делится в общем на три этапа:

1. этап от основания первых жилищно-строительных объединений в конце 19 столетия вплоть до политической, хозяйственной и правовой реорганизации жилищной кооперации в пятидесятых годах;
2. этап действия народных жилищных кооперативов как единственной формы чехословацкой жилищной кооперации;
3. этап от введения жилищно-кооперативного строительства и создания жилищно-строительных кооперативов, как новой правовой формы чехословацкой жилищной кооперации, вплоть до настоящего времени.

Во второй части работы автор сосредоточил свое внимание на двух проблемах из общей гражданско-правовой проблематики жилищной кооперации, на квалификации членского отношения и на правовом положении члена кооператива по отношению к жилищному кооперативному фонду.

При квалификации членского отношения, как отношения по преимуществу или исключительно имущественного или по преимуществу или исключительно политического, отправным пунктом принимается характер жилищного кооператива, определенный предметом его деятельности. С этой точки зрения сравниваются жилищные кооперативы, созданные согласно закону № 70/1873 ИК, с народными жилищными кооперативами согласно закону № 53/1954 СЗ и жилищно-строительными кооперативами, закрепленными законом № 27/1959 СЗ о жилищно-кооперативном строительстве, вновь урегулированными Хозяйственным кодексом № 109/64 СЗ. В то время как жилищные кооперативы, созданные на основании закона № 70/1873 ИК об обществах, были объединениями исключительно имущественными, народные жилищные кооперативы и жилищно-строительные кооперативы являются имущественными объединениями только по преимуществу, не исключительно. Наряду с основной хозяйственной деятельностью, т. е. строительством, потреблением и содержанием жилищного фонда, они выполняют и некоторые культурно-политические задачи, как добровольные общественные организации трудящихся.

После анализа членского отношения с точки зрения предпосылок его возникновения и прекращения и с точки зрения прав и обязанностей, составляющих его содержание, автор приходит к заключению, что в то время как членское отношение в жилищных кооперативах, созданных согласно закону № 70/1873 ИК, было отношением исключительно имущественным, членское отношение в народных жилищных кооперативах и жилищно-строительных кооперативах является отношением по преимуществу (не исключительно) имущественным.

Как отношение правовое оно квалифицируется как гражданско-правовое отношение.

При исследовании правового положения члена по отношению к кооперативному жилищному фонду автор приходит к заключению, что в отличие от жилищных кооперативов, созданных согласно закону № 70/1873 ИК, член жилищно-строительного кооператива согласно до сих пор действующим предписаниям может быть только пользователем квартиры, так как действующие чехословацкие правовые нормы не допускают так наз. собственнических жилищных кооперативов.

Его право на квартиру основано на правовом отношении личного пользования кооперативной квартирой, которое квалифицируется как специальный институт гражданского права.

Summary

The first part of the study contains a brief historical survey of the main principles, forms and juridical regulations concerning the Czechoslovak housing cooperatives, since the beginning of the movement in question at the end of the last century, up to the present time.

The development of the movement of housing cooperatives can be divided, from the point of view of its economical conditions, of its juridical forms and of the principles on which it was based, into three phases:

1. The phase since the foundation of the first building and housing associations at the end of the 19th century, up to the political, economical and legal reorganization of the housing cooperatives in the years fifty.
2. The phase during which the popular housing cooperatives were the unique form of the Czechoslovak housing cooperatives.
3. The phase since the beginning of the cooperative housing construction and the creation of the building and housing cooperatives, representing a new juridical form of the Czechoslovak housing cooperatives; this phase is still lasting.

In the second part of her study, the author concentrates her interest, as far as the involved problems of civil law are concerned, on two problems: on the qualification of the membership relation and on the juridical position of the member of the cooperative towards the housing fund of the cooperative.

As far as the qualification of the membership relation is concerned, this relation is considered either as being predominantly or exclusively a property relation, or as being predominantly or exclusively a political one, in accordance with the nature of the housing cooperative and determined by the object of the activities of the cooperative. From this standpoint of view a comparison is drawn between the housing cooperatives created according to the section 70/1873 of the imperial code and the popular housing cooperatives regulated by the Act No. 53/54 C. of L. and the building and housing cooperatives, founded according to the Act No. 27/59 C. of L., concerning the cooperative housing construction and newly regulated by the Economical Code No. 109/64 C. of L. While the housing cooperatives, created on the basis of the Act No. 70/1873 of the imperial code, concerning societies, were exclusively property associations, the popular housing cooperatives and the building and housing cooperatives are predominantly, but not exclusively, property associations. Besides their fundamental economical activities, which consist in the building, the consumption and the maintenance of the housing fund, they fulfil also certain cultural and political tasks as voluntary social organizations of the working people.

After an analysis of the cooperative membership relation under the aspects of its origin and its extinction, as well as under the aspect of the rights and duties constituting its content, the author arrives to the conclusion, that the membership relation in the housing cooperatives, created on the basis of the Act No. 70/1873 of the imperial code, was exclusively a property relation, whereas, as far as the popular housing cooperatives and the building and housing cooperatives are concerned, this relations is predominantly, but nor exclusively, a property relation.

The author qualifies this relation, as far as the legal aspect is concerned, as a civil juridical relation.

The examination of the legal position of the members of the cooperative towards the cooperative housing fund leads the author to the conclusion that, differently as it was in the case of the housing cooperatives, created on the basis of the Act No. 70. 1873 of the imperial code, the member of a building and housing cooperative becomes, according to the regulations until now in force, only user of his apartment, because the valid Czechoslovak legal rules do not admit the so called property housing cooperatives.

The right of the member to his apartment is based on the relation of personal cooperative use of the apartment, which is qualified as constituting a specific institution of civil law.