

**Vystoupení v Senátu Parlamentu ČR
na Konferenci o sociálním (dostupném) bydlení
dne 27. 1. 2015**

Sociální bytová družstva – východisko řešení sociálního bydlení

Historie družstev se opakuje. V polovině 19. století vznikla myšlenka družstev z iniciativy nejchudších vrstev anglické společnosti, jako nástroj svépomocného překonávání tíživých životních podmínek lidí vyvolaných prvotním dravým kapitalismem.

Nešlo o izolovaný anglický jev, protože obdobně jako na anglické chudé vrstvy obyvatelstva působil jinak progresivní kapitalismus i na evropském kontinentě. Družstva se od té doby stala nástrojem svépomoci na překonávání nepříznivých podmínek života tam, kde stát neumí řešit tyto negativní vlivy nebo na jejich řešení nemá dostatek prostředků. Ani státy, které samy sebe označují za sociální, nejsou v současném globalizovaném světě schopny a často ani ochotny účinně zmírnit negativní působení některých vlivů tohoto stádia vývoje společnosti. Proto byly hledány formy, jejichž prostřednictvím by si občané sami mohli změnit negativní vlivy globalizace na jejich životní podmínky. Z iniciativy některých států bylo shledáno, že touto formou mohou být družstva, přesněji jejich nový druh – sociální družstva, v tom nepochybně i družstva bytová.

Takže historie družstev se opakuje, i když v polovině 19. století vznikala jednotlivá družstva zdola, uvnitř nejchudších vrstev, pak dnes jsou a měla by být i v naší zemi, tato družstva zakládána za pomoci státu, aby pomohla zmíněné bytové problémy řešit nebo alespoň zeslabit.

Družstevnictví, resp. sociální bytové družstvo je forma subjektu, jehož prostřednictvím jsme schopni napomoci řešit palčivé problémy bydlení sociálně slabých či sociálně potřebných občanů. Že je to forma osvědčená, dokazuje i historická zkušenost naší země např. z období 1. republiky, zejména z existence obecně prospěšných stavebních sdružení a obecně prospěšných stavebních a bytových družstev.

Malometrážní (sociální) byty, vystavěné s podporou státu ve formě státní záruky či státního příspěvku podle podmínek zákona o stavebním ruchu či Státního bytového fondu, byly využívány právě pro řešení sociálně potřebných obyvatel. A právě výhody, které stát těmto druhům obecně prospěšných družstev poskytoval, pomohly řešit situaci v bydlení při opatřování levných a malých bytů pro vrstvy obyvatelstva sociálně slabého.

Stejně tak bylo možno řešit z prostředků Státního bytového fondu i otázku nákladů takovýchto sdružení resp. družstev případně bytového hospodaření obcí, tam kde byty vznikaly s podporou Státního bytového fondu.

Tedy lze konstatovat, že zejména forma obecně prospěšných stavebních a bytových družstev – pro nás dnes sociálních bytových družstev, může významně přispět k řešení sociálních problémů bydlení a lze i zdůraznit, že družstevní bydlení, ač i ono po roce 1989 podléhalo politické averzi k družstevnictví jako takovému, je osvědčenou, stabilní celosvětově uznávanou a prospěšnou formou bydlení a není důvod nevěřit, že i v oblasti sociálního bydlení může významně přispět k řešení sociálních problémů státu.

Lze připomenout, že i zákon o obchodních korporacích a družstevnictví počítá se vznikem sociálních družstev, jejichž předmětem činnosti bude bydlení – nepochybně myšleno bydlení pro občany, kteří v důsledku svých tíživých osobních poměrů nemohou získat bydlení dostupné běžné populaci obyvatel.

Nelze opomenout ani námitku, a bohužel zákon o obchodních korporacích a družstvech tomu napomáhá, že družstva jsou na prvním místě podnikatelské subjekty. Minimálně u sociálních družstev však nemá takovéto nazírání své místo, když obecně ani pro velkou část družstev tento aspekt neplatí, neboť základním znakem družstev je svépomoc a vzájemná podpora a jejich podřazení podnikatelské činnosti je spíše právní fikcí učiněnou historicky z důvodů veskrze praktických. Takováto fikce vznikla zejména v zájmu právního bezpečí třetích osob, kterým stačila vědomost, že určitá právnická osoba má konkrétní právní formu resp. zda s nimi uzavřená smlouva podléhala obchodnímu či neobchodnímu režimu. Samozřejmě podnikatelskou formu nelze upřít např. družstvům výrobním, spotřebním či zemědělským.

Lze si jen postesknout, že pro významnější odlišení družstev od obchodních společností nemají družstva svůj vlastní zákon a že přiřazení družstev k obchodním korporacím do určité míry deformuje jak jejich formu, tak i obsah družstevní myšlenky, vnitřních vztahů družstev i obsah členství v družstvu.

Sociální družstva však nejsou tak výrazně deformována a pokud by snad měla být připodobňována ke klasickým družstvům, pak by si jistě zasloužila preciznější legislativní úpravu pravděpodobně mimo zákon o obchodních korporacích a družstvech.

Jistě lze akcentovat ještě jednu věc a to zejména to, že podpora výstavby a hospodaření sociálních bytových družstev je nepochybně trvalou formou přispívající k řešení otázky sociálního bydlení. Je zde i další významný prvek. Vytvořený sociální bytový fond by zde trvale zůstal na rozdíl od všech sociálních příspěvků a dávek na bydlení, které se jednorázově

spotřebovávají a nemají charakter trvalé hodnoty, jakým může být bytový družstevní sociální fond využitelný právě pro řešení sociálních aspektů bydlení.

JUDr. Ing. František Helešic, CSc., DSc., MBA

SMBD

Odkaz na následující předpisy:

- zák. ze dne 22. prosince 1910, č. 242 ř.z. o zřízení fondu pro péči bytovou
- zák. daný dne 28. prosince 1911, č. 243 ř.z. o berních a poplatkových úlevách pro obecně prospěšné sdružení stavební
- vládní nařízení ze dne 13. července 1934, č. 160 Sb., z. a n. o bytovém hospodářství obcí a obecně prospěšných stavebních sdružení
- zák. č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník
- zák. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- zák. č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech