

## Ověření, zda stanovy bytového družstva (BD)

zpracované advokátem odpovídají aktuální právní úpravě (zejména občanskému zákoníku – NOZ a zákonu o obchodních korporacích – ZOK), je kritickým krokem pro bezproblémový chod družstva. Vzhledem k častým novelám je nutné zaměřit se na revizi dle předpisů platných k roku 2024–2026.

Postup, jak aktuálnost ověřit:

### 1. Klíčové oblasti pro kontrolu (Co musí stanovy obsahovat)

Zkontrolujte, zda stanovy obsahují následující povinné náležitosti podle aktuální úpravy:

- **Rozsah běžné údržby a drobných oprav:** Stanovy musí jasně definovat, co je běžná údržba a drobné opravy v bytě, které hradí člen. Pokud to ve stanovách není, platí nařízení vlády č. 308/2015 Sb..
- **Podmínky stavebních úprav:** Stanovy musí určit podmínky, za kterých může člen provádět stavební úpravy v bytě nebo domě.
- **Vznik práva na uzavření nájemní smlouvy:** Stanovy musí upravovat podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- **Způsob hlasování a změny stanov:** Změna stanov vyžaduje notářský zápis. Ověřte, zda stanovy neobsahují překonané požadavky (např. nutnost 100% souhlasu všech členů pro všechny změny, což je často nepraktické a zákon umožňuje v určitých otázkách většinu přítomných).
- **Představenstvo:** Počet členů představenstva musí být minimálně 3, pokud stanovy neurčí počet vyšší.

### 2. Postup ověření

- **Kontrola notářem:** Nejspolehlivější způsob. Změna stanov se musí uskutečnit rozhodnutím členské schůze a o tomto rozhodnutí musí být pořízen notářský zápis, který notář ověřuje.
- **Porovnání se Sbírkou listin:** Najděte si stanovy jiných, nově založených bytových družstev ve Sbírce listin Obchodního rejstříku ([justice.cz](https://justice.cz)) a porovnejte jejich strukturu a obsah s vaším návrhem.
- **Právní audit:** Pokud máte pochybnosti, nechte si udělat "právní audit" stanov jiným advokátem specializovaným na bytové právo.

### 3. Čemu se vyhnout (Varovné signály)

- **Stanovy z let 2014 a starší:** Pokud se stanovy naposledy měnily před rokem 2021, jsou s vysokou pravděpodobností v rozporu s novějšími novelami ZOK a občanského zákoníku.
- **Chybějící rozlišení od SVJ:** Stanovy BD jsou specifické (členství, nájemní vztah), nelze použít vzory pro SVJ (vlastnictví bytů).

**Shrnutí:** Zpracování advokátem je dobrý základ, ale odpovědnost za přijetí stanov nese členská schůze. **Vždy požadujte, aby finální znění prošlo notářským zápisem**, což notářem zaručí shodu s platnými právními předpisy.

Dobrý den,

v příloze Vám zasílám revidované znění stanov bytového družstva.

Co se týče samotného průběhu schůze, kde by mělo k přijetí nových stanov dojít – ta bude způsobilá se usnášet ve chvíli, kdy bude přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, jak stanoví Vaše stávající stanov. Pro schválení nových stanov pak postačí nadpoloviční většina hlasů přítomných členů, neboť zákon o obchodních korporacích (§ 645 a násl.) pro běžnou změnu stanov nevyžaduje vyšší kvalifikovanou většinu – a Vaše stanov ji rovněž nestanoví. Na schůzi představíte návrh, proběhne diskuse a následně hlasování.

Chci Vás zároveň výslovně upozornit na jednu zásadní podmínku: usnesení členské schůze o schválení změny stanov musí být osvědčeno notářským zápisem (§ 659 odst. 2 zákona o obchodních korporacích). Přítomnost notáře na schůzi je proto nezbytná – bez notářského zápisu totiž nelze změnu stanov zapsat do obchodního rejstříku a celé usnesení by bylo neúčinné.

Po provedení notářského zápisu podá notář (nebo pověřený člen představenstva) návrh na založení nového znění stanov do sbírky listin do obchodního rejstříku.

Pokud budete mít k některým bodům stanov nějaké dotazy, požádám Vás o písemnou formulaci, následně odpovím. Poté, i podle počtu dotazů, bych spočítal celkový čas a s dovolením bych přesah doučtoval.

S pozdravem



**JUDr. Viktor Štěpán**

advokát

[+420 775 277 296](tel:+420775277296)

[viktor.stepan@dostupnyadvokat.cz](mailto:viktor.stepan@dostupnyadvokat.cz)

---

**Dostupný advokát s.r.o.**

V Jámě 699/1, 110 00 Praha 1

[Retailová advokátní kancelář roku 2023 a 2024](#)