

NAVRHOVANÉ ZMĚNY VE STANOVÁCH BYTOVÉHO DRUŽSTVA TŘEBENICKÁ S KOMENTÁŘEM

1. Čl. 3 nově přidán odst. 3:
Družstvo dále vykonává funkci správce domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek.
Předpokládáme, že družstvo bude pro budoucí SVJ vykonávat správu objektu, a to buď na základě zákonných ustanovení nebo na základě vzájemné dohody. Proto by stanovy družstva měly s touto situací počítat.
2. Čl. 6 nově přidán odst. 2:
Vylučuje se spoluvlastnictví družstevního podílu.
Návrat k původní právní úpravě, která byla platná a účinná před uvedením zákona o obchodních korporacích v život. Zákon nám tuto volbu umožňuje, a proto ji využíváme. Měl by platit znovu princip jedno členství, jeden vlastník (společně jen v rámci společného jmění manželů).
3. Čl. 7 odst. 3 na konec přidána věta:
Předložené originální vyhotovení písemné smlouvy s úředně ověřenými podpisy účastníků nebo předložené originální vyhotovení písemného oznámení o převodu s úředně ověřenými podpisy si družstvo ponechává k evidenci a archivaci.
Upřesnění procedury převodu členského podílu z hlediska praxe. Jeden výtisk dokumentu s úředně ověřenými podpisy účastníků zůstane v evidenci družstva. Tedy nebude pouze předložen k nahlédnutí. Cílem je odstranit nejasnost ve výkladu a pro případ budoucích sporů mít k dispozici solidní právní podklad.
4. Čl. 9 odst. 1 písm. d) na konec přidána věta:
člen družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo nájmu k družstevnímu bytu, nemá právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu;
Členové družstva, kde s družstevním podílem nebude spojeno právo nájmu družstevního bytu teprve vzniknou. Budou to vlastníci jednotek, kteří dříve právem nájmu družstevního bytu disponovali, ale převodem jednotky do vlastnictví nájem zanikl a oni se stali členy družstva – vlastníky. Do této kategorie však spadat i ti členové družstva, kteří jednotku prodají, ale současně s převodem jednotky nepřevodou družstevní podíl – i to se může stát. Cílem úpravy je, aby se tito členové družstva nemohli vůči družstvu ze spekulativních důvodů domáhat přidělení dalšího bytu. Jedná se o ryze preventivní ustanovení pro případ, že by podobná úvaha někoho napadla.
5. Čl. 9 odst. 1 písm. f) upravený takto:
Na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví bytu (jehož je nájemcem) a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku. Při převodu družstevního bytu a příslušejícího podílu na společných částech budovy a pozemku do vlastnictví člena družstva se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu ceny převodu;
Ustanovení o zápočtu dalšího členského vkladu člena družstva bylo řešeno i v převodní smlouvě, jejíž znění schvalovala členská schůze na podzim minulého roku. Cílem je jednoznačně určit, že převod jednotky do vlastnictví člena je úplatný, a jako cena převodu je započítána výše dalšího členského vkladu, který člen družstva v průběhu let zaplatil.
6. Čl. 9 odst. 2 nově přidáno písm. m):
Člen družstva, který nemá právo nájmu k družstevnímu bytu, ani není vlastníkem otky v domě, je povinen hradit administrativní příspěvek na správu jeho družstevního podílu ve výši 1 200 Kč ročně.
Zde je určitá souvislost s výše uvedeným bodem č. 4 (viz. výše). Navrhované ustanovení cílí opět na situaci, která by mohla vzniknout v budoucnu. Pokud by se v družstvu vyskytovali členové družstva, kteří nejsou ani nájemci družstevního bytu, ale ani vlastníci

jednotky, potom by žádným způsobem družstvu nepřispívali na administrativní správu družstevního podílu. Z tohoto důvodu se pro tuto kategorii členů zavádí administrativní příspěvek. Sekundárním cílem návrhu je motivovat vlastníky jednotek, aby v případě prodeje jednotky společně s jednotkou převáděli i družstevní podíl v družstvu. Často se na to zapomíná a vznikají tak nepřehledné administrativní a právní situace.

7. Čl. 19 odst. 6 upraven takto:

Vypořádací podíl u vlastníka bytu (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt do vlastnictví) se rovná základnímu členskému vkladu, neboť další členský vklad byl započítán na úhradu ceny převodu družstevního bytu.

Souvislost s bodem č. 5 návrhu. Vzhledem k tomu, že další členský vklad byl započítán jako cena převodu jednotky do vlastnictví, není možné, aby se v budoucnu vypořádací podíl člena družstva od dalšího členského vkladu (v případě vystoupení z družstva) odvíjel. Kdybychom tuto úpravu nepřijali, potom by bylo teoreticky možné, že by vlastník jednotky při vystoupení z družstva, mohl požadovat vypořádací podíl odvíjející se od výše dalšího členského vkladu, který před převodem jednotky do vlastnictví splatil, jelikož by to mělo určitou právní oporu. Zjednodušeně řečeno, mohl by po družstvu chtít zpět částku, kterou se v minulosti podílel na pořízení domu. Touto částkou družstvo již samozřejmě nedisponuje, neboť byla použita právě na zaplacení kupní ceny domu. Pro družstvo by to mohlo znamenat zásadní existenční problém. Proto se snažíme tuto situaci předvídat jasným ustanovením, že v takovém případě má člen družstva nárok pouze na vypořádací podíl odvíjející se od výše základního členského vkladu, který činí 300,- Kč, neboť za hodnotu dalšího členského vkladu byla tomuto členovi družstva převedena jednotka do vlastnictví.

8. Čl. 22 nově přidán odst. 4:

Připouští se rozhodování per rollam.

Usnesení členů družstva bude možné přijímat i mimo vlastní konání členské schůze, a to listinným hlasováním za předpokladu, že s navrhovaným usnesením vysloví souhlas nadpoloviční většina členů družstva.

9. Čl. 23 odst. 4 začátek upraven takto:

Každý člen bytového družstva, který je nájemcem družstevního bytu, má na členské schůzi 3 hlasy. Každý člen bytového družstva, který není nájemcem družstevního bytu, především proto, že mu byl byt převeden bytovým družstvem do vlastnictví (či předchozímu vlastníkovu bytu), má na členské schůzi 1 hlas. Jedná-li se o společné členy, kteří jsou nájemci družstevního bytu, mají dohromady 3 hlasy (hlasují však jednomyslně), a jedná-li se o společné členy, kteří nejsou nájemci družstevního bytu, mají dohromady 1 hlas.

Úprava hlasovacích poměrů v družstvu. Bude posílena váha hlasů těch členů družstva, kteří budou stále nájemci družstevních bytů. Důvod je zásadně ten, že tito členové nebudou mít možnost přímo zasahovat do dění v rámci společenství vlastníků jednotek, avšak vlastníci jednotek možnost přímo zasahovat do dění v družstvu mít budou. Vzniká tak určitá asymetrie, na kterou zákon pamatuje a tuto možnost výslovně připouští. Rozhodli jsme se v našem návrhu tuto zákonnou možnost využít, protože to považujeme za správné.

10. Čl. 30 nově přidán odst. 4:

Kontrolní komise vykonává také kontrolní činnost pro společenství vlastníků jednotek.

Cílem je maximálně využít personálního vybavení družstva. Pokud dojde k dohodě mezi družstvem a společenstvím vlastníků, může mít kontrolní komise družstva takto rozšířenou působnost.

11. Čl. 34 odst. 2 upraven takto:
Funkční období členů orgánů družstva jsou 4 roky. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových orgánů. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.
Po zvážení zkušeností a všech okolností přistupujeme k návrhu prodloužit o jeden rok funkční období členů představenstva družstva, a to ze tří let na čtyři roky.
12. Čl. 43 nově přidán odst. 5:
Příjmy družstva z nájmu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva, případně z prodeje těchto bytů a nebytových prostor, budou využívány na správu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku, a to bez ohledu na vlastnické poměry k bytům v domě.
Toto ustanovení si klade za cíl doplnit stanovy o ustanovení, které v nich podle našeho názoru chybí. Tímto se jasně určí, že tyto finanční prostředky budou fakticky ve stejném režimu jako příspěvky do fondu oprav, které všichni platí nebo budou platit (členové družstva nájemci a vlastníci).
13. Čl. 43 nově přidán odst. 6:
Umožňuje-li to právní úprava, družstvo může rozdělit zisk mezi své členy, a to poměrně podle výše splněného dalšího členského vkladu každého člena.
Pokud zákonná úprava v budoucnu umožní rozdělovat mezi členy bytového družstva zisk, a pokud bytové družstvo takový zisk vůbec někdy vytvoří, potom na to naše stanovy již budou pamatovat. Předpokládá se, že by se zisk rozděloval podle výše splněného dalšího členského vkladu, tudíž by nebylo rozhodné, zda-li se jedná o člena družstva - nájemce, nebo člena družstva - vlastníka (oba varianty mají další členské vklady již dávno splacené).
14. Čl. 45 nově přidán odst. 2:
Podíl člena na likvidačním zůstatku se vypočítá poměrně podle výše splněného dalšího členského vkladu tohoto člena. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
Pokud by v budoucnosti došlo k likvidaci družstva, a byl k dispozici likvidační zůstatek, potom bude mezi členy družstva rozdělen poměrně podle výše splaceného dalšího členského vkladu. Toto konkrétní ustanovení ve stanovách družstva chybělo, a proto ho doplňujeme, aby nevznikaly zbytečné pochybnosti.

V případě nejasností nebo dotazů kontaktujte kancelář družstva, pokusíme se najít odpověď. V současné době využívejte především e-mail (bdt2012@seznam.cz) a tel. kontakt 602 200 236. Původně plánované tradiční besedy se členy družstva, kde je možné věci projednat a na cokoliv se zeptat, nejsou zatím vzhledem k aktuální situaci možné a všechny připravené termíny (besedy, ale i termíny členských schůzí) jsme museli zrušit.

V Praze dne 31.3.2020