

2) Důvodová zpráva

Obecná část

Stanovy družstva byly sepsány v roce 1998 a o od té doby platí bez výraznějších úprav. V období následujících dvaceti let však došlo k řadě změn, které měly podstatný vliv na změnu právního rámce či faktické fungování družstva, aniž by tyto změny byly do textu stanov promítnuty. Například lze uvést vstup České republiky do Evropské Unie v roce 2004, a především rekodifikaci soukromého práva, která z účinností od 1. 1. 2014 znamenala zásadní změnu právního prostředí, ve kterém se družstvo pohybuje, a způsobila, že stanovy v řadě ohledů nejsou s novou právní úpravou v souladu. Z toho důvodu rozhodlo představenstvo o vypracování návrhu změny stanov, která je nyní členské schůzi předkládána.

Navrhovanou změnu stanov lze rozdělit do několika základních okruhů. Prvním z nich je aktualizace stanov z hlediska požadavků stávající právní úpravy, zejména zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Druhým okruhem je odstranění ustanovení, která se již vyčerpala a v současnosti nejsou použitelná. Třetím okruhem je pak několik převážně technických úprav reagujících na požadavky praxe. Jednotlivé změny jsou podrobněji odůvodněny ve zvláštní části důvodové zprávy.

Nad rámec shora uvedených okruhů obsahuje navrhovaná změna stanov dvě podstatné změny, které nejsou vynuceny změnou právní úpravy, nicméně jejich přijetí je podstatné pro další fungování družstva. První z nich je zavedení možnosti členské schůze hlasovat o některých otázkách *per rollam*, tedy korespondenčně bez nutnosti fyzického svolání členské schůze. Tento návrh je vyvolán zkušenostmi z posledních let, kdy v důsledku epidemie viru SARS-COV-2 bylo shromáždění většího množství lidí značně problematickým, ne-li nemožným.

Druhou podstatnou změnou je nová úprava dodatečného členského vkladu. Stávající znění stanov obsahuje maximální možnou výši dodatečného členského vkladu (tedy vkladu, který musí zaplatit nově přijímaný člen), přičemž tato maximální výše je podstatně nižší, než obvyklá cena členského podílu. Tento stav způsobuje, že přijímání nových členů je za stávající situace prakticky vyloučené, jelikož částka, kterou by zaplatili, by byla zcela zjevně neadekvátní hodnotě družstevního podílu, který by získali. Z toho důvodu se navrhuje odvíjet výši dodatečného členského vkladu od ceny obvyklé, přičemž návrh zároveň umožňuje poskytnout určitou (omezenou) slevu novému členovi, který je stávajícím (nečlenským) nájemníkem. Tato možnost vyjadřuje nižší rizikovitost přijetí člena, kterého družstvo již zná, oproti přijetí člena družstvu neznámého, o němž má družstvo z povahy věci méně informací.

Členům družstva jsou předkládány celkem tři dokumenty. Prvním z nich je vlastní návrh změny stanov (o němž bude na členské schůzi hlasováno), který je zpracován v souladu s požadavky legislativní techniky, což jej činí poměrně obtížně srozumitelným a nepřehledným. Z toho důvodu je členům zároveň předkládána pro orientaci pracovní verze tzv. úplného znění, tedy text stávajících Stanov, ve kterém jsou vyznačeny navrhované změny. Třetím předkládaným dokumentem je tato důvodová zpráva, která ve své obecné části obsahuje úvodní informace k navrhovaným změnám. Ve své zvláštní části pak komentuje podrobněji jednotlivé navržené změny. Tento postup odpovídá standardní praxi při projednávání změn právních předpisů.

2) Důvodová zpráva

Zvláštní část – zdůvodnění jednotlivých změn

K článku I bodu 1:

V důsledku rekodifikace soukromého práva došlo mimo jiné ke zrušení zákona č. 72/1994 Sb. Stávající znění Stanov proto již neodpovídá platné právní úpravě. Možnost převodu bytů do vlastnictví členů je ve Stanovách upravena na jiném místě [srovnej čl. 21 odst. 2 písm. e) stanov].

K článku I bodu 2:

Navrhovaná změna provádí navrhovanou úpravu čl. 24 Stanov. V podrobnostech viz komentář k článku I bodu 32.

K článku I bodu 3:

Nově navržené znění čl. 6 Stanov reaguje především na vývoj právní úpravy od roku 1998. Z toho důvodu dochází ke sladění Stanov s právem EU, jelikož omezení členství toliko na občany ČR není v souladu s evropským právem. Stejně tak omezení členství na osoby plně svéprávné (dříve způsobilé k právním úkonům) není v souladu s ústavním právem (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), mezinárodními závazky České republiky a zároveň se nejeví jako vhodné, jelikož k omezení svéprávnosti může dojít v důsledku propuknutí duševní choroby u kohokoliv ze stávajících členů a jistě není na místě, aby jim z tohoto důvodu členství zanikalo. Praktické obtíže s členstvím osoby omezené ve svéprávnosti lze řešit standardními prostředky občanského práva. V navrženém odst. 1 vedle shora uvedených změn dochází ke sladění terminologie s novým občanským zákoníkem a zákonem o zvláštních řízeních soudních. Výslovně se vylučuje společné členství jiných osob než manželů, případně registrovaných partnerů, což je rovněž reakcí na nový občanský zákoník – předcházející právní úprava společné členství jiných osob vylučovala *ex lege*.

Čl. 6 odst. 2 stanov se již vyčerpal a nelze jej již aplikovat, proto se navrhuje jeho vypuštění.

Čl. 6 odst. 3 Stanov pak rovněž není možné aplikovat, jelikož na členství v družstvu nemůže být právní nárok – přijetí závisí na rozhodnutí členské schůze. Úpravy ve stávajícím čl. 6 odst. 4 (nově odst. 2) Stanov jsou legislativně technickou opravou uvádějící postup při přijetí člena do souladu se zákonem o obchodních korporacích. Úprava ve stávajícím čl. 6 odst. 5 (nově odst. 3) Stanov je pak legislativně technickou úpravou související s přečíslováním ostatních odstavců.

K článku I bodu 4:

Navržená změna upřesňuje, že adresa uvedená v členské přihlášce je adresou trvalého pobytu ve smyslu zákona o evidenci obyvatel případně zákona o pobytu cizinců.

K článku I bodu 5:

Rušené ustanovení je nadbytečným, jelikož skutečnost, zda je uchazeč o členství nájemcem, je družstvu známa.

K článku I bodu 6:

Legislativně technická změna vyvolaná zrušením písm. e).

K článku I bodu 7:

Legislativně technická změna vyvolaná novým zněním čl. 6 Stanov.

K článku I bodu 8:

Legislativně technická oprava dosavadní úpravy. K prodloužení nutného předstihu přihlášky před členskou schůzí z 30 na 60 dní dochází v důsledku nutnosti opatřit odhad obvyklé ceny podílu a uzavření smlouvy o povinnosti k dalšímu členskému vkladu.

K článku I bodu 9:

Dochází k vypuštění již vyčerpaného ustanovení a k doplnění chybějícího slova. Současně je do stanov výslovně zakotvena ustálená stávající praxe družstva vyžadující buďto ověřené podpisy na dohodě o převodu, nebo osobní účast všech dotčených osob na jednání Představenstva.

K článku I bodu 10:

Navrhovaná změna je legislativně technickou opravou uvádějící stanovy do souladu s občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích. Dědic se nabytím členského podílu v pozůstalosti stává členem družstva přímo ze zákona, o členství nežádá.

K článku I bodu 11:

Legislativně technická oprava.

K článku I bodům 12 a 13:

Legislativně technická oprava uvádějící stanovy do souladu s § 610 zákona o obchodních korporacích.

K článku 1 bodům 14 a 15:

Legislativně technická oprava uvádějící stanovy do souladu se zákonem o obchodních korporacích.

K článku 1 bodu 16:

Legislativně technická oprava uvádějící stanovy do souladu s § 734 odst. 1 písm. b) zákona o obchodních korporacích.

K článku 1 bodu 17:

Navrhuje se zrušení dvou důvodů pro vyloučení člena. Tato ustanovení nebyla nikdy aplikována, navíc jsou svou konstrukcí problematická, protože pojem „jednání v záležitosti družstva“ nebo „ve věcech týkajících se družstva“ je příliš široký a není dostatečně určitý. Jeho případná aplikace by proto hrozila vyvolat komplikované soudní spory s podle nich vyloučeným členem.

K článku 1 bodu 18:

Legislativně technická oprava uvádějící stanovy do souladu s § 617 odst. 2 zákona o obchodních korporacích.

K článku 1 bodu 19:

Aktualizace odkazu na novou právní úpravu.

K článku 1 bodu 20:

Dochází ke zrušení již vyčerpaného ustanovení.

K článku 1 bodu 21:

Legislativně technická oprava uvádějící Stanovy do souladu s právní úpravou. Právo člena na převod bytu do vlastnictví může vzniknout teprve tehdy, pokud členská schůze rozhodne, že k převodům dojde. Bez tohoto rozhodnutí takové právo ze zákona neexistuje a stanovy jej ani nemohou konstruovat.

K čl. 1 bodu 22:

Legislativně technická změna provádějící zjednodušení fondového hospodaření

K článku 1 bodům 23-26:

Legislativně technické opravy opravují zjevnou písařskou chybu, ruší již vyčerpané ustanovení a upravují odkazy na další části stanov.

K článku 1 bodům 27-29:

Legislativně technická oprava. Dochází k reformulaci dosavadního ustanovení a vyčlenění jeho závěrečné části do samostatného písmena, v důsledku čehož dochází rovněž ke změně označení jednotlivých písmen.

K článku 1 bodům 30-31:

Dochází ke vložení možnosti výhrady rozhodování členské schůze v souladu s § 658 zákona o obchodních korporacích a přečíslování následujícího odstavce.

K článku 1 bodu 32:

Stávající znění stanov není v souladu s § 643 zákona o obchodních korporacích, který má na projednání dodatečně navržených bodů přísnější požadavky.

K článku 1 bodu 33:

Stávající znění stanov vymezuje určité otázky jako „zvlášť závažné“ a požaduje pro jejich schválení kvalifikovanou většinu. Toto vymezení lze pokládat za rozumné a není na něm třeba ničeho měnit. Rada z těchto otázek ovšem zároveň podléhá schválení kvalifikovanou většinou podle § 646 zákona o obchodních korporacích, přičemž tento zákon požaduje kvalifikovanou většinu vyšší (dvoutřetinovou) než stávající znění stanov. Návrh proto zachovává vymezení otázek, jež je nutno schválit kvalifikovanou většinou beze změny, pouze upravuje velikost této většiny v souladu se zákonem o obchodních korporacích.

K článku 1 bodu 34:

Navrhovaná změna provádí navrhovanou úpravu čl. 24 Stanov. V podrobnostech viz komentář k článku I bodu 32.

K článku 1 bodu 35:

Navrhovaná změna zavádí možnost členské schůze rozhodovat o některých otázkách (např. o schválení účetní závěrky) *per rollam*. Důvody pro tento návrh byly popsány v obecné části důvodové zprávy. Samotný postup je převzat z příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích. Tímto způsobem nelze rozhodovat o zvlášť závažných otázkách (čl. 24 odst. 5 Stanov), o vyloučení člena, ani v případech, kdy zákon vyžaduje osvědčení přijetí rozhodnutí veřejnou listinou. S ohledem na požadavek (vyplývající ze zákona) o souhlasu nadpoloviční většiny všech (tedy nikoli pouze přítomných) členů družstva, lze očekávat, že tato procedura bude užívána pouze v situacích, kdy svolání členské schůze bude velmi obtížné.

K článku 1 bodům 36-39:

Aktualizace odkazu na novou právní úpravu.

K článku 1 bodu 40:

Doplnění možnosti předsedy kontrolní komise poslat na jednání představenstva jiného člena komise. Tato možnost je praktická s ohledem na zdravotní, pracovní, či jiné možné obtíže předsedy komise.

K článku 1 bodu 41:

Zrušení již vyčerpaného ustanovení.

K článku 1 bodu 42:

Sladění odkazu a terminologie s novým občanským zákoníkem.

K článku 1 bodu 43:

Jednání představenstva či kontrolní komise se často týká otázek, k jejichž řešení mohou být zapotřebí i jiné osoby, než členové těchto orgánů, ať už z řad členů družstva, či jiných osob (například architekt při projednávání rozsáhlé rekonstrukce nebo právník při komplikovanějších právních záležitostech). Navržené ustanovení doplňuje možnost představenstva a komise přizvat k jednání osoby, jejichž odbornost je pro řešení dané otázky přínosná.

K článku 1 bodům 44 a 45:

Aktualizace odkazu na novou právní úpravu.

K článku 1 bodu 46-50:

Legislativně technická změna provádějící zjednodušení fondového hospodaření

K článku 1 bodům 51 a 52:

Požadavek fondového hospodaření obsahovala předcházející právní úprava. Od roku 2014 již není zřizování fondů povinné. Z toho důvodu navrhuje družstvo zrušení dvou fondů – nedělitelného a rezervního. Provozní fond a fond oprav budou zachovány, jelikož umožňují lepší přehled o hospodaření družstva.

K článku 1 bodům 53-55:

Dochází ke zjednodušení právní úpravy, jelikož důvody pro zrušení jsou obsaženy v různých zákonných ustanoveních a je nadbytečné je uvádět ve stanovách.

K článku 1 bodu 56:

Aktualizace odkazu na novou právní úpravu.

K článku 1 bodu 57:

Navržená změna reaguje na vývoj cen bytů za posledních dvacet let, kvůli kterému se stávající znění stanov stalo prakticky neaplikovatelným. Nově je navrženo vycházet při stanovení dodatečného členského vkladu z obvyklé (tržní) ceny členského podílu, přičemž je dána možnost zohlednit

(v omezené míře) dosavadní bezproblémový nájemní vztah s uchazečem o členství (více viz obecnou část důvodové zprávy). V této souvislosti je nutno zdůraznit, že na přijetí za člena není právní nárok a závisí na rozhodnutí členské schůze, zda uchazeče přijme, či nikoliv.

K článku 1 bodu 58

Sladění terminologie s novou právní úpravou

K článku II:

Ustanovení o platnosti a účinnosti navrhované změny odpovídají standardním legislativním zvyklostem.