

Příloha k pozvánce na členskou schůzi

Návrh usnesení

K bodu 2. programu členské schůze:

„1. Členská schůze schvaluje změnu stanov tak že:

v části III. stanov se článek 2. (Základní práva a povinnosti) mění tak, že v odst. 2 se nově doplňuje písm. m) v tomto znění:

m) hradit poplatky za správu a příspěvky na činnost družstva, jakož i platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, to vše ve výši schválené rozhodnutím členské schůze.

Odůvodnění návrhu:

Účelem změny je zpřesnit vymezení povinností členů, a to i s ohledem na jejich případnou vymahatelnost. Stejně jako dosud bude o všech příspěvcích a poplatcích a jejich výši rozhodovat členská schůze.

„2. Členská schůze schvaluje změnu stanov tak že:

v části IV. stanov se znění článku 2. (Členská schůze) odst. 1. písm. h) mění tak, že se dosavadní znění nahrazuje tímto zněním:

h) schvalovat úplatný převod nebo zastavení nemovitého majetku.

Odůvodnění návrhu:

V části IV. stanov jsou v článku 2. uvedeny záležitosti, které patří do působnosti členské schůze. Podle stávajícího znění stanov tak do působnosti členské schůze podle ustanovení pod písm. h) patří také:

„h) rozhodovat o každém jednotlivém prodeji a zastavení majetku družstva nebo jiných dispozic s nemovitými věcmi, ve kterých jsou byty nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen 2/3 (slovy: dvěma třetinami) hlasů všech členů družstva, kteří jsou nájemci bytů nebo spoluvlastníky jednotek. To neplatí při převodu bytů do vlastnictví členů družstva dle ust. § 24, z. č. 72/1994 Sb. či zákona, který tento zákon nahradil a dále při uzavírání nájemních smluv bytů i nebytových prostor, přičemž nájemní smlouvy musí být uzavírány za obvyklých podmínek;“

Stávající znění předmětného ustanovení sice jednoznačně stanoví, že o případném prodeji nemovitostí ve vlastnictví družstva (tedy např. i nebytových prostor) rozhoduje členská schůze, není ovšem zcela jasné, kteří členové družstva jsou k rozhodování příslušní. Dle tohoto ustanovení hlasují členové družstva, kteří jsou „nájemci bytů“ nebo „spoluvlastníky jednotek“ a k přijetí rozhodnutí by bylo třeba 2/3 hlasů těchto členů. To by současně znamenalo, že o předmětné záležitosti nehlasují tzv. „nebydlící členové“, tedy členové družstva, kteří nemají v nájmu družstevní byt ani nejsou spoluvlastníky jednotek (tedy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví družstva a těchto členů). Účelem navrhované změny je formulaci zjednodušit a odstranit možné výkladové problémy a pochybnosti. V případě přijetí navrhované změny by se o předmětné záležitosti usnášela členská schůze prostou

(tedy nadpoloviční) většinou hlasů přítomných členů a k hlasování by byli oprávněni všichni členové družstva.

K bodu 3. programu členské schůze:

„3. Členská schůze schvaluje podle ust. § 656 písm. m) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) prodej spoluvlastnických podílů k níže uvedeným nemovitostem:

- **nebytové jednotce č. 196/9, zapsané na listu vlastnictví 6405,**
- **nebytové jednotce č. 196/10, zapsané na listu vlastnictví 6406,**
- **nebytové jednotce č. 196/11, zapsané na listu vlastnictví 6407,**
- **nebytové jednotce č. 196/12, zapsané na listu vlastnictví 6408,**
- **nebytové jednotce č. 196/13, zapsané na listu vlastnictví 6409,**

všechny umístěné v domě čp. 196 v katastrálním území a obci Český Těšín, postaveném na pozemku parc. č. 340 – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území a obci Český Těšín, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 196, postaveného na pozemku parc.č. 340 – zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku parc.č. 340 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 3823, pro katastrální území a obec Český Těšín,

a to za cenu, která nebude nižší, než částka odpovídající aktuální obvyklé (tržní) ceně zjištěné znaleckým posudkem.“

Odůvodnění návrhu:

Otázka prodeje spoluvlastnických podílů na nebytových jednotkách v domě na ulici Bezručova 38 byla na program jednání zařazena již na členské schůzi konané v roce 2023, a to v návaznosti na výzvu ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví obdrženou od právního zástupce několika spoluvlastníků těchto jednotek. Důvodem, pro který o schválení možného prodeje nebylo tehdy hlasováno, bylo právní stanovisko, v němž bylo dovozováno s odkazem na ustanovení § 751 zákona o obchodních korporacích (dále „ZOK“), že podmínkou převodu je souhlas vyslovený všemi členy družstva. Představenstvo z opatrnosti postupovalo podle obdrženého doporučení, zadalo nicméně vypracování podrobného právního rozboru předmětné situace, z něhož vyplynulo, že předmětné ust. § 751 ZOK na převod předmětných nebytových jednotek nedopadá.

Představenstvo má za to, že případná realizace prodeje spoluvlastnických podílů na předmětných jednotkách neodporuje zájmům družstva. Výnos získaný prodejem by naopak umožnil získat zdroje na vypořádání závazků družstva vůči členům - vlastníkům jednotek v domě Bezručova 36, a do budoucna také v domech Gymnazijní 14, Akátová 10, 12 a 14. Jedná se o závazky z titulu dlouhodobých záloh (fond oprav).

Vzhledem k tomu, že předmětné nebytové jednotky (resp. spoluvlastnické podíly k nim) představují významnou část jmění družstva, je třeba, aby převod schválila členská schůze, a to nejen proto, že to vyplývá ze stanov, ale i s ohledem na ustanovení § 656 písm. m) ZOK, které vyžaduje, aby členská schůze schválila převod takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu činnosti družstva.

Návrh usnesení specifikuje nebytové jednotky, k jejichž prodeji dává členská schůze souhlas (resp. podíly na nich), a specifikuje, že cena, za kterou budou příp. prodány, nebude nižší, než částka odpovídající tržní ceně určené znaleckým posudkem. Představenstvo má za to, že takto formulovaný návrh na jednu stranu dostatečně zajistí, aby prodej byl proveden za podmínek, které nebudou pro družstvo nevýhodné, a současně umožňuje představenstvu o přesných podmínkách jednat. K dnešnímu dni také není postaveno na jisto, kdo by byl případným kupujícím či kupujícími, proto je návrh formulován bez specifikace kupujících. Navíc, pokud by stávající zájemci od svého návrhu odstoupili, a případně by zde byl zájemce jiný, bylo by možné prodej realizovat bez nutnosti opětovného schválení.