

# Zápis ze zasedání Členské schůze družstva

**Datum:** 2. 12. 2014

**Doba konání:** od 18:30 do 23:00 h.

**Místo:** zasedací místnost bytového družstva, Fantova 1786/24

Program jednání:

- Zahájení, volba orgánů čl. schůze (předsedající, zapisovatel, ověřovatelé zápisu a skrutátor)
- Hlasování o Domovním řádu
- Hlasování o Stanovách družstva dle nového Občanského zákoníku
- Různé

Ad 1) Zahájení, volba orgánů čl. schůze (předsedající, zapisovatel, ověřovatelé zápisu a skrutátor)

Předseda družstva Radek Nejedlo přivítal přichozí členy družstva a na úvod předeslal, že pan notář pozvaný na tuto schůzi z důvodů námrazy a nepříznivého počasí nedorazí. Jedná se o notářskou kancelář sídlící v Praze a zároveň ve Frýdku Mstku, odkud měl pan notář přijet. Nicméně pan Nejedlo navrhuje, aby se schůze přesto konala. Bude se týkat další sady připomínek ke stanovám, které Předsednictvo obdrželo před 4 dny od pana Komára. Pro lepší porozumění dokumentu Stanov i zmíněným připomínkám Předsednictvo pozvalo na schůzi právníčku JUDr. Skálovou. Přítomní nebyli proti návrhu.

Celkový počet přítomných 43/48, počet přítomných se během schůze zvýšil na 45/48 členů.

Zvolení orgánů členské schůze:

Skrutátor: p. Branšovský

Celkem	43	Pro	41	Proti	0	Zdržel se	2
--------	----	-----	----	-------	---	-----------	---

Předsedající: Radek Nejedlo

Celkem	43	Pro	41	Proti	0	Zdržel se	2
--------	----	-----	----	-------	---	-----------	---

Zapisovatel: Dagmar Kacíčková

Celkem	43	Pro	43	Proti	0	Zdržel se	0
--------	----	-----	----	-------	---	-----------	---

Ověřovatel zápisu:

Vchod 1786 – p. Hlinka

Celkem	43	Pro	43	Proti	0	Zdržel se	0
--------	----	-----	----	-------	---	-----------	---

Vchod 1787 – p. Komár

Celkem	43	Pro	43	Proti	0	Zdržel se	0
--------	----	-----	----	-------	---	-----------	---

Ad 2, Ad3) Hlasování o Domovním řádu a o Stanovách družstva dle nového občanského zákoníku.

P. Nejedlo uvedl, že bodu 2 a 3 se momentálně nelze věnovat z důvodů připomínek k Domovnímu řádu a Stanovám nepřítomnosti notáře, přejdeme tedy k bodu č.4.

Ad4) Různé

P. Komár doručil Představenstvu 7 stránkový dopis s připomínkami k Domovnímu řádu a Stanovám, některým členům vložil do schránky dopis shrnující jeho postoj ke schvalovaným dokumentům – viz. přílohy. Pan Nejedlo navrhuje se těmito připomínkami zabývat ihned, zatímco pan Komár navrhl, aby si všichni zájemci jeho dopis v klidu nejprve přečetli. Pan Komár nabízí v případě zájmu zaslat 7 zmíněný stránkový dokument s připomínkami e-mailem a poté s ním věc konzultovat jeden po druhém osobně. Pan Nejedlo, stejně tak jako pan Horálek trvá na diskuzi ihned. Ostatní účastníci schůze nejsou proti.

Paní Horová zjišťuje, že nepodepsaný dopis, který ona a někteří další členové našli ve schránce, přišel od pana Komára. Pan Otta nesouhlasí s diskuzí o zmíněných připomínkách, jelikož připomínky ke Stanovám byly předmětem schůze již před půl rokem a zde pan Komár nebyl účasten.

Začíná diskuze k článku 20, odst. 10, pís. u) Po diskuzi upraveno následovně: Předsednictvo má nárok schvalovat u jednoho dodavatele za 1 rok závazky maximálně do 200.000,- Kč. Nejedná se o faktury, ale o nové smlouvy. Vše, co bude nad 200.000,- schvaluje Členská schůze. Faktury za vodu, plyn, a další závazky pocházející ze stávajících smluv již budou v pravomoci předsednictva a není nutné svolávat Členskou schůzi.

Poznámka k čl. 26 Chybí uvedení nemovitého majetku družstva..

Judr. Skálová: „Ve Stanovách se neuvádí, povinnost je vést je v účetnictví.“

P. Komár by rád tedy článek škrtnl celý. JUDr. Skálová argumentuje, že článek 26 je v podstatě opsaný zákon a má zde opodstatnění, je standardní pro všechny družstva.

Čl. 28 – původně Rezervní fond, byl vypuštěn. P. Komár by zde rád uvedl informace o mandátních smlouvách. P. Nejedlo uvádí jedinou mandátní smlouvu, které družstvo má je s Centrou. JUDr. Skálová: „Mandátní smlouva se týká zmocnění konání za družstvo, není to smlouva o vedení účetnictví, o právních službách ale je to například smlouva o právním zastupování. Musí to být zmocnění k zastupování nikoliv pronájem nebytl.prostor, ani úklid, ani správa nemovitostí, pokud nezmocňujete firmu, aby za vás

konala. Jedinců smlouvu tohoto druhu má družstvo s Centrou.“ Pan Komár požaduje, aby nové mandátní a další smlouvy musela schvalit Členská schůze

P. Nejedlo zdůrazňuje, že se musíme dohodnout všichni, aby nové stanovy byly schváleny, jinak může být družstvo zrušeno. JUDr. Skálová se domnívá, že článek 20, bod 10, odstavec u je dostačující, aby družstvo nemuselo svolávat členskou schůzi kvůli maličkostem, např. právní zastoupení v případě poškození majetku družstva (příklad náhrada zničených dveří nájemcem bytu).

Radek Nejedlo vyjmenovává další smlouvy, které má družstvo uzavřené jsou smlouvy s Vodárnami, s Pražskou teplotenskou, s elektrikáři – společná elektrika na výtahy a na schodiště, budeme mít smlouvu na revitalizaci elektrických rozvodů, budeme mít smlouvu na revitalizaci vnitřku budov, budeme mít smlouvu s dodavatelem kotelny, s dodavatelem plynu, s kotelníkem (zde možná smlouva o dílo), máme smlouvu na úklid, popelnice, úvěrové smlouvy, s fondem ŽP na dotace, Sládek stavby.

Pan Komár pochybuje o platbách za stávající, potenciálně o platbách v rámci budoucích smluv. Pan Otta zdůrazňuje, že všechny platby a faktury jsou k nahlédnutí v dokumentaci družstva a jsou k nahlédnutí v úředních hodinách družstva. Pan Otta rovněž vybízí pana Komára, aby si svoje pochybnosti osobně ověřil v úředních hodinách. Pan předseda Nejedlo souhlasí a tím potvrzuje tento fakt.

Na konci diskuze zazní dohoda, že čl. 28 zůstane vypuštěný a číslování následujících článků se posune.

Paní Branšovská zmiňuje, že co se týče popelnic, stará se o úklid okolo popelnic ona sama. Je zde možnost uzavření popelnic pod zámeček, nicméně tato diskuze je po chvíli ukončena, jelikož se netýká připomínek ke Stanovám.

Připomínka k čl. 2 – Samospráva družstva, zavést samosprávu za každý jednotlivý vchod

JUDr. Skálová: “Družstvo Fantova 1785-1787 je dle slov zákona *malé bytové družstvo*, tedy družstvo do 50 členů, není zde žádná samospráva za vchod. Tento požadavek je

v rozporu se zákonem“ P. Komár požaduje samosprávu ~~o delegáty~~, což není dle zákona možné. Zákon říká, že hlasování je většinou všech, nikoliv většinou jednoho vchodu. JUDr. Skálová bere zákoník a zmiňuje čísla paragrafů: „Zákon o obchodních korporacích, § 633, § 631 (týká se dvojnásobného počtu hlasů), § 644.“ Pan Komár zmiňuje § 753, kde se jedná o delegáty. JUDr. Skálová uvádí, že u malých byt. družstev nelze volit delegáty a není to ani logické. Pan Komár trvá na tom, že všechno jde. Panu Komárovi jde o to, že pokud si vchod zvolí svého představitele ať už do Předsednictva nebo do Kontrolní komise, aby ho ostatní dva vchody nemohly přehlasovat. Dle p. Nejedla se v tomto případě jedná o gentlemanskou dohodu, která nelze podmínit star ovami. Paní Horová, pan Otta a další družstevníci se snaží přesvědčit pana Komára k ustoupení z tohoto požadavku, jehož neopodstatněnost byla JUDr. Skálovou jasně vysvětlena. JUDr. Skálová dodává č. §672, Vznik funkce delegáta, zde by se musely přepracovat celé stanov y, uvést zde volební obvody a jejich delegáty, kteří by sami hlasovali (nejednalo by se již o hlasování všemi členy družstva). Dále §669 a následující. JUDr. Skálová přesvědčuje pana Komára o ustoupení z tohoto požadavku argumentem, že návrh na volbu jednoho vchodu by měly ostatní vchody všeobecně respektovat.

Pan Nejedlo diskutuje s JUDr. Skálovou ohledně schválení stanov a dotazuje se, jestli v případě 10% neschválení stanov družstevníky lze tento souhlas nahradit soudně. JUDr. Skálová tuto informaci vyvrací a potvrzuje nutnost 100% schválení tohoto dokumentu družstevníky. JUDr. Skálová odkazuje na novelizaci zákona v budoucnosti a uklidňuje družstevníky, že jim zrušení družstva v případě neschválení stanov kvůli nesouhlasu jedné osoby nehrozí. Domnívá se, že družstvo může být postiženo maximálně pokutou.

Připomínka p. Komár - Nájemci družstevních bytů mají na členské schůzi dvojnásobný počet hlasů – dle JUDr. Skálové ta možnost tu je na členské schůzi, ale ne v orgánech, ale ani tak to není logické, pouze se vše vynásobí dvěma. Pan Komár se obává, že družstvo může přijmout další členy družstva, kteří nebudou nájemci a ti budou mít stejnou váhu hlasu na schůzi jako stávající nájemci. Teoreticky tato situace může nastat při půdní nástavbě, kde by noví členové měli jen 1 hlas, zatímco staří nájemci by měli hlasy 2.

Čl. 6, odst.1 -- Finanční prostředky budou použity nahradit slovy „jsou použity“. P. Nejedlo upřesňuje, že se zde jedná o prostředky, které získá o družstvo členským vkladem a použilo je k úhradě nákupu za paneláky a za pozemky. Za pozemky si družstvo vzalo úvěr a uhradilo tím tu kupní cenu a úvěr se dále splácí formou členských vkladů. JUDr. Skálová shrnuje, že každý z družstevníků se zavázal zaplatit částku, která připadá na jeho družstevní byt. Na to si družstvo vzalo úvěr, ale rozpočítává se to do tzv. anuity, která se nadále splácí. Jestli zde bude použito slovo „jsou“ nebo „budou“ vyjde dle JUDr. Skálové nastejno, jelikož jsou oba výroky pravdivé a velmi na tom nezáleží. Každý ví, co si před tím má představit, význam je stejný. Přítomní družstevníci souhlasí se „jsou“, aby se pokračilo dále.

Čl.7, odst. 8, pís. d) nových stanov – pan Komár navrhuje doplnit „Při převodu členství uzavře představenstvo smlouvu s převádějícími, kterých se tento zaváže ručit za závazek. JUDr. Skálová uvádí, že dle zákoníku, §601 zákona o obchodních korporacích toto nelze, je to v rozporu se zákonem. Zákon je silnější než závazkové právo. Zákon uvádí, že převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Představenstvo nemůže uzavřít smlouvu o ručení.

Po právní moci nahradit – Po nabytí právní moci, JUDr. Skálová vyvětluje, že se jedná o totéž a zúčastnění jsou vesměs pro, abychom pokračili dále.

Informační deska – JUDr. Skálová - pokud každý družstevník nemá možnost vstoupit do konkrétního vchodu, kde má být informační deska umístěna, pak musí být zřízena v každém vchodě. Současná situace je taková, že tato možnost zde existuje. P. Komár požaduje, aby bylo jasné, o co se jedná a kde ta informační deska vlastně je. Pan Branšovský a další členové potvrzují, že každý ví, kde informační desku najít. Zpřístupnění této informační desky na internetových stránkách je dle stanov možné, ale nejedná se o povinnost. Dle pana Komára by ve stanovách mělo být zmíněno že družstvo informační desku zpřístupní, což je imperativ, toto nebylo odsouhlaseno a pan Komár na tomto netrvá. Pro pana Komára je důležité, aby informační deska byla v každém vchodě se stejnými informacemi, toto se promítne do nových stanov.

Čl.12, odst.1, pís. j) Mezi práva člena družstva patří právo na uzavření smlouvy o nájmu k bytu, který jako člen oprávněně užívá nebo k němuž nájemní právo získá vznikem členství v družstvu ~~a ostatních osob dle § 2272 NOZ~~. Dle soudu JUDr. Skálové by měla být tečka za slovem „družstvu“ a zbytek věty by měl být vyškrtnutý. Právo nájmu družstevního bytu má pouze člen družstva – dle zákona. Pan Komár souhlasí.

Čl.12, odst.2, pís. o) duplicitní s 14.6, pís.o) bude vyškrtnuto.

Čl. 12, odst.3 – Článek bude dle požadavku p. Komára zkrácen na: „...člen družstva se může nechat zastoupit jinou osobou...“, bude vyškrtnuto.

Čl. 13, odst.1, pís.c) – vložit do povinností „plnit smlouvu“, což dle právního hlediska nelze.

Čl. 14 – přemístit Obecná ustanovení na začátek Stanov. Dle R. Nejedla jsou tato Obecná ustanovená na začátku části, ke které se vztahují. Pan Komár souhlasí.

Čl. 14, odst. 5 – pan Komár žádá vypustit. Dle JUDr. Skálové se jedná o výklad pojmů a referenci, kde je najdeme. Tento odstavec bude pozměněn ve smyslu: Společný nájem družstevního bytu je upraven v článku 8.

Čl.14, odst. 6 – bude se řešit na příští členské schůzi

Čl. 15, odst. 1, pís. a) – pan Komár žádá odstranit a JUDr. Skálová souhlasí, ostatní písmena budou tedy přečíslovány. Paní Branšovská tvrdí, že 1 měsíc je nedostatečně dlouhá doba pro uzavření nové nájemní smlouvy vzhledem k rodinné situaci v případě dědického řízení. JUDr. Skálová a pan Nejedlo vysvětluje, že tyto obavy jsou v tomto smyslu neopodstatněné, jelikož se jedná o 1 měsíční lhůtu až po oznámení notáře, je to 1 měsíční lhůta pro družstvo, nikoliv pro družstevníka. Nicméně paní Branšovská trvá na prodloužení lhůty na 3 měsíce. Budiž jí vyhověno. Pan Nejedlo se přesto zavazuje, že v případě prodeje bytu budou schopni novou nájemní smlouvu uzavřít klidně do druhého dne.

Čl. 15, odst. 2 -- pan Komár žádá upřesnit význam zkratky atd. Pan Komár žádá nahradit za „a jiné“. Všichni souhlasí.

Čl. 16, odst. 4 – *Podmínky vzniku práva na slevu*, nahradit za *Podmínky slevy a její uplatňování*, dle pana Komára by toto neměla schvalovat členská schůze, Podmínky slevy jsou dané dle Občanského zákoníku. JUDr. Skálová doporučuje upravit na *Podmínky slevy z nájemného při vadném plnění, kdy byt nelze řádně užívat, jsou upraveny v Občanském zákoníku*.

Čl. 17 – název, p. Komár žádá vypustit slovo *práva*, dle JUDr. Skálové každému právu odpovídají povinnosti a tento název článku dává smysl. Doporučuje jej zachovat. Pan Komár souhlasí

Čl. 17, odst. 4 -- bude vyškrtnut celý, je řešeno zákonem

Čl. 20 – Pan Komár poukazuje na zmatečné a nejasné ustanovení, místo 6 má být 5 – opraveno

Čl. 20, odst. 8, 9 – Pan Komár poukazuje, že odvolávka na 3/5 všech členů je v rozporu se zákonem, dle § 646 má být 2/3, JUDr. Skálová přeformuluje v tomto smyslu

Čl. 20, odst. 10, pís. e, f, l) Pan Komár by chtěl tyto 3 písmena vyškrtnout, je zde citován zákon, pouze vymažeme písmeno l) kde naše družstvo dluhopisy učitě vydávat nebude. JUDr. Skálová souhlasí, že písmeno l) může být vypuštěno.

Čl. 20, odst. 10, t) dle požadavků pana Komára bude přeformulováno na *rozhodovat o dispozicích s nemovitostmi*

Čl. 20, odst. 10, u) znění bude ještě zjednodušeno a přeformulováno JUDr. Skálovou, ostatní změny tohoto odstavce jsou zmíněny na začátku tohoto dokumentu.

Čl. 20, odst. 10, v) Doplnění programu členské schůze – patří co práv člena, nikoliv členské schůze, bude vyškrtnuto.

Čl. 20, odst. 19, pís. b) bude zanecháno dle zákona pouze 15 dnů.



Čl. 20, odst. 23 – dle požadavků p. Komára změněno znění na *Výsledek rozhodování per rollam včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednání svolat způsobem stanoveným těmito stanovami na informační desce...*

Čl. 21, odst. 2) p. Komár si přeje nahradit *zpravidla za nejméně*. Bude změněno za *Představenstvo družstva zasedá podle potřeby, nejméně čtyřikrát do roka...*

Čl. 21, odst. 4) dle pana Komara má řídit jednání představenstva vždy předseda, aby nebyla schůze jako v minulosti zbytečně svolávána a řízena bez výsledku právníkem a ještě k tomu za vysokou odměnu. Dle zákona není nutné aby řídil jednání představenstva předseda. Nicméně pan Komár na připomínce trvá.

Čl. 21, odst. 3) Znění odstavce bude změněno na: Představenstvo má maximálně 3 členy, včetně předsedy. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění jiný člen představenstva.

Pan Brousil předal JUDr. Skalové svoje písemné připomínky k článkům 34, 36 a 37, které dosud nebyly brány v úvahu.

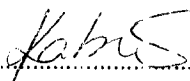
Vsuvka – p. Nejedlo navrhuje přesunout druhou plánovanou schůzi na 16.12.2014 18:30h, pozvánky budou ještě dnes vytištěny, zveřejněny na informační desce a doručeny do schránek

Závěrečná diskuze se týkala opět tématu, kde pan Komár prosazuje, aby nájemci družstevních bytů měli na členské schůzi dvojnásobný počet hlasů. Po dlouhé výměně názorů mezi p. Komárem a ostatními přítomnými pan Komár ze svého požadavku slevuje a nebude tedy zahrnut do nových stanov družstva.

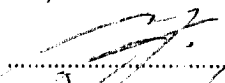
Přílohy:

- Pozvánka na členskou schůzi
- Prezenční listiny (3 listy)
- Připomínky ke stanovám od pana Komára
- Dopis pana Komára doručený do schránek některých družstevníků

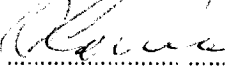
Zapsala: Dagmar Kabíčková

  
.....

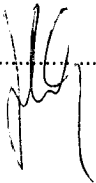
Předsedající: Radek Nejedlo

  
.....

Za správnost: p. Komár

  
.....

p. Hlinka

  
.....