

Bytová družstva v patu

**SILVIE
KOUBÍKOVÁ**
advokátka



Také bytová družstva, vzniklá před 1. lednem 2014, jsou podle zákona o obchodních korporacích povinná mu přizpůsobit své stanovy, a to nejpozději do 30. června 2014. Již nyní je zřejmé, že mnoho družstev tuto povinnost ve stanovené lhůtě nesplní.

Pokud stanovy nepřizpůsobí, soud družstvo k takovému kroku vyzve s určením dodatečné lhůty, a neučiní-li to ani v ní, může vůči němu uplatnit sankci, kterou je až zrušení družstva. Nelze předjímat, jak rychle budou soudy výzvy zasílat, či zda vůbec, jaké lhůty budou stanovovat ani kdy se bude přistupovat k uplatnění nejpřísnější sankce.

Povinných změn stanov je řada. Zákon třeba nařizuje bytovým družstvům, že název musí obsahovat výslovné označení „bytové družstvo“, což zatím mnoho družstev nesplňuje. Stanovy bytového družstva musejí také podrobně upravovat práva a povinnosti jeho člena, které se týkají uzavření smlouvy o nájmu a užívání družstevního bytu. Dále musí bytové družstvo stanovy přizpůsobit nové právní terminologii. Je nepochybně vhodnější upravit současné či zpracovat

Zákonodárce uložil družstvům povinnost do konce června letošního roku, které ale fakticky není možné vyhovět

”

zcela nové stanovy, ale „šité družstvu na míru“, než jen použít nějaký volně dostupný vzorový dokument. Nové znění stanov je třeba předložit notáři, který bude osvědčovat průběh změnové členské schůze družstva.

Zde se ale objevil nečekaný výkladový problém. Již bylo zmíněno, že stanovy bytového družstva musejí obsahovat podmínky, za kterých vznikne jeho členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Zákon tuto změnu podmiňuje souhlasem všech členů družstva.

Nesplnitelné podmínky

Někteří notáři z toho dovozují, že podmínka účasti a souhlasu všech

členů bytového družstva pro přijetí této změny na členské schůzi je nepřekročitelná. To by v praxi znamenalo, že by členská schůze rozhodující o přizpůsobení stanov nové právní úpravě musela mít stoprocentní účast svých členů, a navíc jejich jednomyslný souhlas s touto změnou.

Jiný názorový proud notářů se kloní k závěru, že maximální požadovaný počet hlasů je spojený pouze se změnou uvedených náležitostí stanov – že tedy neplatí pro členskou schůzi, na které se do stanov tato úprava poprvé vtěluje.

Aby byl zmatek úplný, existuje i třetí proud, který zastává tezi, že pro „přizpůsobovací“ členskou schůzi se použijí dosavadní pravidla stanov pro svolávání členské schůze a pro její rozhodování.

Problematika povinného přizpůsobování stanov družstev nové právní úpravě zůstala u laické i odborné veřejnosti neprávem upozaděna. Jistě by pomohlo, pokud by byla veřejnost podrobněji informována a byl-li by přijat nějaký sjednocující výklad. Předpoklad jednomyslného rozhodování členské schůze při stoprocentní účasti členů je iluzorní.

Nelze připustit situaci, kdy zákonodárce uloží družstvům povinnost, za jejíž nesplnění jsou citelné sankce, ale podmínky pro její splnění jsou takové, že jim fakticky nelze vyhovět.