

Manuál

člena bytového družstva

Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva



Tento manuál byl vytvořen díky finanční podpoře Ministerstva pro místní rozvoj České republiky v rámci podpořeného projektu „*V zájmu nájmu.*“



Nájem družstevního bytu

1. Slovo úvodem

Nájem družstevního bytu se vyznačuje zvláštní, částečně rozdílnou úpravou od „běžného“ nájmu bytu, především však má zcela odlišný hospodářský základ, a je tak třeba tyto dva druhy nájemního bydlení odlišovat. V praktické rovině obsahu nájemního smluvního vztahu se liší v tak významných bodech jako je úprava a z ní vyplývající práva např. u společného nájmu bytu manželi (u družstevního bytu na rozdíl od bytu „běžného“ je společný nájem možný právě jen mezi manželi; v případě registrovaného partnerství společný nájem podobně jako je tomu u „běžného“ nájmu rovněž nevzniká, z občanského zákoníku plyne pouze právo užívání bytu partnerem – ne-nájemcem) či u zániku nájmu bytu, zejména v případě „sankčního“ zániku nájmu v souvislosti s vyloučením z družstva. Při posuzování konkrétní, zejména sporné situace, si rovněž nevystačíme se samotným občanským zákoníkem a jeho úpravou nájemní smlouvy, ale je třeba vzít v úvahu i obecnou úpravu družstev v obchodním zákoníku a rovněž, což je významné specifikum, vztahy platící pouze v rámci toho konkrétního družstva, které jsou dány družstevní „ústavou“ – stanovami, které se družstvo od družstva mohou v detailech i významných pasážích lišit a liší a jejich přijetí a změny jsou pravomocí členů družstva. Stanovy mají charakter jakési společenské smlouvy, která obsahuje práva a povinnosti orgánů družstva a členů vertikálně i mezi těmito subjekty navzájem; jsou to pravidla, na kterých se družstevníci dobrovolně shodli (nebo k nim později dobrovolně přistoupili) a proto jsou pro ně i závazné (jak morálně, tak fakticky a právně; soud poskytne ochranu dodržování stanov).

2. Bytové družstvo

2.1 Historie a pojem družstva

Družstva, kdysi se u nás také nazývala „společenstva pro napomáhání živnosti a hospodářství“ či „výdělková a hospodářská společenstva“, mají dlouhou tradici, zakotvenou hluboko v minulosti (některé „družstevní“ principy obsahovala např. cechovní samospráva apod.). V moderním slova smyslu lze o „družstvu“ hovořit ve 40. letech XIX. stol. ve Velké Británii, kde tyto společenstva vznikaly především ve formách družstev spotřebních (konsumních) a výrobních (tzv. Rochdaleští pionýři – chudí tkalci založili r. 1844 spotřební družstvo za účelem společného nákupu potravin). Prakticky souběžně se tato spolčovací forma rozšířila i v pevninské Evropě. Vedle již uvedených konsumních vznikaly též družstva úvěrní (a záložní) – u nás tak známé „Kampeličky“, či jinde „Raiffeisenky“. Obecným principem družstevnictví je vzájemná pomoc a podpora podle známých hesel „v jednotě je síla“, či „co jednomu nemožno, to všem dohromady snadno“, koneckonců tyto známé pravdy v době

pokládání základů moderního českého družstevnictví byly opěvovány i ve staré rakouské císařské hymně slovy „když se ruka k ruce vine, pak se dílo podaří“ a ne nadarmo osobním heslem císaře Františka Josefa I. bylo „Viribus unitis“, tedy „Spojenými silami“. Doba spolčování přála: v družstvu jde o princip svépomoci a vzájemné solidarity.

Družstva bytová? Již náš první, starorakouský družstevní zákon, č. 70/1873 ř.z., jmenoval „společnosti pro zřizování bytů a podobná“ jako jedny z hlavních typů družstev. Tento zákon přežil krátce i poúnorovou „právní dvoutletku“ a prakticky komplexní rekonstrukci práva podle sovětského vzoru realizovanou v r. 1950 a platil až do r. 1954 (politicky nejexponovanější zemědělské družstevnictví bylo však z působnosti tohoto svobodomyšlného předpisu vyloučeno již na počátku roku 1949). Na jeho přípravě se velkou měrou podílel též významný právní teoretik Dr. Antonín ryt. Randa, profesor a děkan pražské práv. fakulty, druhý rektor „české“ university, považovaný za zakladatele moderní české civilistiky (obor právní vědy – občanské, soukromé právo), poslanec v Říšské radě a ministr krajan.

Každé družstvo stojí (má stát) ideově na těchto principech:

- a) demokratická kontrola a rovnost členů vyjadřující se zásadou 1 člen = 1 hlas (u nás je tato zásada ze záhadných důvodů prolomena v § 240 obch. zákoníku, neboť se tam dovoluje nerespektování této základní zásady stanovami družstva a jsou pak stanoveny jen tři výjimky, kdy musí být ctěna bez výjimky – hlasování o změně stanov, zániku družstva a významných majetkových dispozicích, kterými se rozumí převod, nájem či zastavení podniku či jeho části; je tak u nás v ostatních věcech možné prolomení demokratického principu ve prospěch majetkového censu podle zásady „jedna koruna = jeden hlas“, což družstvo fakticky mění v běžnou obchodní společnost a výhodou je tak pouze nižší nárok na zapisovaný základní kapitál),
- b) majetková spravedlnost spočívající na zásadě „každému dle jeho zásluh“,
- c) důraz na „ziskovost“ (související i s přerozdělováním kapitálových zisků – dividendy apod.) není stěžejní. Zisky se spíše reinvestují do společného majetku ku prospěchu všech členů. Uvedené zásady opět reflektuje i náš platný obchodní zákoník, který sice družstva řadí svým způsobem mezi obchodní společnosti, avšak uvádí jejich založení „za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů“. Právě ona druhá část definice je „nezisková“ a je zřetelným vyjádřením pojmového znaku vzájemné prospěšnosti, solidarity a svépomoci.

Zlatou érou všech typů družstev vč. bytových byla v našich historických zemích doba 1. čsl. republiky. V době tzv. protektorátu začal sílit administrativní tlak a byrokratická kontrola nad družstevnictvím a tento trend byl dokonán po únorovém vítězství v r. 1948. V kvalitativně změněných podmínkách byly jako překážka rozvoje a efektivního řízení podle zásad tzv. demokratického centralismu odstraňovány či oklešťovány jak demokratické zásady vnitř družstev, tak především jejich samostatnost a autonomnost vně. Mamutí družstva socialistické éry byla tak družstva fakticky jen podle názvu, vnitřně sešněrovaná povinnými členstvími ve střešových organizacích s pravomocí administrativně řídicích zásahů, ve své činnosti pak směrnými ukazateli a výstupy státního plánu rozvoje národního hospodářství a kultury. V rovině politických vyjádření se však jednalo o jednu z preferovaných forem socialistického vlastnictví a socialistického podnikání. Proto se družstvo po převratu

v r. 1989 jako právní forma sdružování lidí za společnými cíli netěšilo největší prestiži, a na této negativní vlně emocí se svezla i družstva bytová. Spolu s obecnou nedůvěrou ke kolektivním typům (spolu)vlastnictví v 90. letech zřejmě právě tato skutečnost vedla k tomu, že transformačními předpisy, zejm. zákonem o vlastnictví bytů, bylo samostatnému autonomnímu subjektu soukromého práva – bytovému družstvu – opět z vnějšku, státem, nařízeno, aby své vlastnictví rozpustil převodem „jednotek“ do „osobního“ vlastnictví jednotlivých bývalých družstevníků, když zároveň byla zavedena zcela nová svérázná samostatná právnická osoba s dosti impotentním názvem – společenství vlastníků jednotek. I tu lze chápat cum grano salis jako jakýsi druh družstva sui generis, neboť její účel i znaky do určité míry z bytového družstva vzešly, a po pravdě se zákonná úprava režimu těchto „SVJ“ k družstevním principům potichu ale jistě opět vrací. Uvedená situace povinné „transformace“ bytových družstev do SVJ je některými autory, zejména právě z okruhu družstevních a pro-nájemnických organizací, vnímána i jako jsoucí v možném rozporu s ústavními garancemi práv a svobod (rovnost forem vlastnictví, ochrana vlastnictví). Řešení této problematiky by však výrazně překračovalo rámec zadání tohoto pojednání. A tak se nyní zaměříme na aktuální a praktickou problematiku.

2.2 Platná právní úprava

Tímto úvodem jsme se dostali k naší platné právní úpravě. Jak již naznačeno, stěžejním předpisem upravujícím fungování bytového družstva je československý obchodní zákoník, vydaný pod č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších novel. Ten družstva upravuje ve svém § 221 až 260. Každý bytový družstevník, chce-li znát svá práva především ve vztahu k dispozici se svým členským podílem, ve vztahu k orgánům družstva a možnostem jejich kontroly a další významná práva a povinnosti, měl by alespoň rámcově být obeznámen právě i s touto zákonnou úpravou, která se nakonec bytostně týká i jeho práva na ničím nerušený výkon nájmu bytu, tedy základního lidského sociálního práva na důstojné bydlení. Právo přeje připraveným (známá zásada vigilanti bus jura scripta sunt) - vzpomeňme bohužel na ne ojedinělé „tunelování“ bytových družstev, vedoucí v některých případech až ke konkursu.

Poznámka:

V následujícím textu se budeme zabývat úpravou, jaká platí pro typické družstvo (to se týká zejména částí, dotýkajících se orgánů družstva apod.). Vedle základního typu družstva se členskou schůzí všech členů jako nejvyšším orgánem a zároveň se všemi zákonem předvídanými družstevními výkonnými orgány (představenstvo, kontrolní komise) existují dva subtypy družstva. Je to jednak „malé družstvo“, tj. družstvo do 50 členů, v němž se nezřizují kolektivní výkonné orgány, ale funkci představenstva i kontrolní komise může vykonávat podle stanov členská schůze. Na stranu druhou, a u bytových družstev sídlištního typu je to pravděpodobné, počítá zákon naopak s družstvem o veliké členské základně, kde by bylo zejména obtížné konat členskou schůzi. Zde naopak stanovy mohou určit, že zajišťování plnění úkolů členské schůze se děje buď v dílčích členských schůzích, v rámci nichž se ovšem „vystřídají“ všichni členové a hlasy se sčítají, nebo formou „zastupitelské demokracie“ tj. shromážděním

delegátů (jacísi družstevní poslanci). Každý delegát je ovšem volen stejným počtem hlasů.

2.2.1 Základní principy bytového družstva v českém právu

Od r. 2000 novela obchodního zákoníku definuje objeveně bytové družstvo jako družstvo, které „zajišťuje bytové potřeby svých členů“. Členem družstva mohou být nejen lidé, ale i právnické osoby. Družstvo musí mít dle zákona alespoň 5 členů a jejich počet nesmí za trvání družstva pod tuto limitu klesnout, směrem na horu je počet členů neohrazený (slovy zákona „neuzavřený“). Jedinou výjimkou z minimálního počtu členů je případ, kdy členem družstva jsou alespoň dvě právnické osoby. Pakliže počet členů klesne pod uvedené hranice, může státní úřad, orgán družstva či jeho zbývající člen a dokonce i jakákoli jiná osoba, ta však musí osvědčit svůj právní zájem na věci, navrhnout soudu, aby družstvo zrušil a byla provedena jeho likvidace.

Na rozdíl od minulosti neexistuje již družstvo s neomezeným ručením. Tzn. že družstvo samo sice za své závazky ručí svým věřitelům celým svým majetkem, jednotliví členové však za závazky družstva neručí a člen tak může v případě zadlužení družstva přijít nejvýše o svůj členský vklad (a samozřejmě o svůj podíl). Není tak zásadně možné po členu zkrachovalého družstva požadovat nějaké uhrazování dluhů z jeho jiného vlastního majetku. Lze však, a to je v pravomoci členské schůze, ve stanovách určit, že všichni členové, nebo jen někteří z nich (např. řídicí orgány) mají zpřísněnou uhrazovací povinnost. Jak všeobecná uhrazovací povinnost ke krytí ztrát z hospodaření, tak i uhrazovací povinnost vyjmenovaných členů je však vždy limitována nejvýše trojnásobkem hodnoty základního členského vkladu. V rámci efektivity kontrolních mechanismů a prevence před neodpovědným hospodařením (neřku-li tunelováním) je taková úprava podle konkrétních okolností dle našeho názoru vhodná. Je však otázka (zejména u některých, menších družstev s převážně staršími členy), zda by v konkrétním případě takováto ztřešená odpovědnost spočívající v uhrazovací povinnosti nevedla k demotivaci a ke ztrátě ochoty členů vůbec do řídicích funkcí kandidovat. Je třeba též dbát, aby takováto úprava nebyla skrytě šikanosní (pokud se nejedná o všeobecnou povinnost). Popisovaná úprava musí být obecně dopředu zakotvena ve stanovách a o jejím uplatnění v konkrétním případě vždy na základě stanov znovu hlasuje členská schůze (tzn. uhrazovací povinnost nenastupuje automaticky bez dalšího, pokud nastane nějaká skutečnost, stanovami předpokládaná).

Zákon dále podrobněji ustanovuje o výši základního kapitálu, který se zapisuje do obchodního rejstříku (50 tis. Kč), a obsahuje též ustanovení o splatnosti členského vkladu členem. Teprve splacením členského vkladu (dříve též „upsaného podílu“) vzniká členství nového člena, pokud stanovy neurčují, že postačí splacení pouze jeho části (tzv. vstupní vklad). „Zapisovaný základní kapitál“ je neměnný a je uveden v obchodním rejstříku, zatímco „základní kapitál“ se proměňuje se změnami členské základny, neboť je představován souhrnem všech členských vkladů. Zákon dává možnost aby družstvo v rámci své autonomie ve stanovách určilo další majetkové povinnosti – povinnost splatit další členský vklad či povinnost další majetkové účasti (to je něco jiného než výše zmíněná uhrazovací povinnost), jak to právě u družstev bytových bývá poměrně obvyklé.

Problematikou zakládání bytového družstva se zde zabývat nebudeme.

2.2.2 Stanovy družstva a jejich změny

Neexistují již vládou schválené a závazné vzorové stanovy bytového družstva jako před r. 1989. Vzorové stanovy vydala vláda nařízením pouze v případě stanov společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů. Přesto lze, např. na internetu, najít řadu vzorových stanov bytového družstva různých autorů a různého původu, podobně jako v některých publikacích. Takové stanovy mohou být vždy pouze inspirací. Vzorové stanovy vydal např. i Svaz českých a moravských bytových družstev a v případě takového původu „vzoru“ lze důvodně předpokládat jak jeho soulad se zákonem, tak praktickou použitelnost, vycházející z dlouhodobých zkušeností. Není třeba (a to ani v případě změn platných stanov) objevovat Ameriku.

Stanovy družstva musí v první řadě obsahovat náležitosti podle obchodního zákoníku povinné, v konkrétních ustanoveních nesmí být se zákonem v rozporu, obcházet jej, přičít se dobrým mravům, být šikanózní apod. Minimální obsah stanov je stanoven v § 226 obchodního zákoníku, tam si jej může každý dohledat; jedná se především o otázky vzniku a zániku členství, výše vkladů, orgánů družstva, jejich složení a délky funkčního období, způsoby užití zisku a úhrady ztrát a nedělitelného fondu. Změny stanov je představenstvo družstva povinno předložit do 30 dnů od jejich schválení členskou schůzí obchodnímu rejstříku (tj. soudu).

2.2.3 Členství v bytovém družstvu a nájem; „právo na přidělení bytu“

Vzhledem k tomu, že družstvo bytové „uspokojuje bytové potřeby svých členů“ a osoba právnická bytové potřeby uspokojovat zásadně nepotřebuje, je logické, že členem bytového družstva budou především osoby fyzické, přičemž členství není žádným předpisem omezeno na české občany či osoby s trvalým pobytem na území státu. Logické omezení jen na fyzické osoby – lidi – obsahují i některé vzorové stanovy a mnohé stanovy jednotlivých bytových družstev a takové omezení nelze považovat za zakázanou diskriminaci (nejedná se o právem zakázaný diskriminační důvod, tím spíše že celkově je otázka možnosti „diskriminace“ právnické osoby pojmově problematická a česká antidiskriminační legislativa – zák. č. 198/2009 Sb. – proto přiznává právo na rovné zacházení a nediskriminaci výslovně jen lidem). Zde však může nastat problém při „přechodu“ podílu např. v důsledku dědění. V případě, že by měl podíl nabýt někdo, kdo nemá statutární způsobilost stát se členem (např. právě právnická osoba, která by měla na základě závěti zdědit členství v družstvu, které právnické osoby z členství svými stanovami vylučuje), členství takové osoby nemůže vzniknout a je třeba provést vypořádání (vyplatit vypořádací podíl), podobně jako v případě plurality dědiců u nichž není možná dohoda, který z nich by nabyl celý členský podíl, s výjimkou společného nájmu družstevního bytu manželi vzniklého za trvání manželství, kde členství v celém jeho rozsahu zůstává ze zákona pozůstalé manželce/manželovi vč. nájmu bytu (§ 703 resp. § 707 odst. 2 občanského zákoníku), i kdyby jinak bylo po zůstaviteli více oprávněných dědiců.

Vznik členství vstupem do družstva je vázán na několik kroků. Je to jednak podání písemné přihlášky, jednak zaplacení vstupního vkladu. Podrobnější úpravu

nechává zákon na stanovách. Bez zaplacení (alespoň) vstupního vkladu však členství vzniknout nemůže. Rovněž tak je vyloučeno, aby vklad byl ve formě práce či služeb pro družstvo, což dříve u bytových družstev bývalo obvyklé, nicméně je to dnes výslovně zákonem vyloučeno – nikoli ve shora uvedené části obchodního zákoníku o družstvu, ale v obecné společné části o obchodních společnostech v úvodu zákoníku, konkrétně v § 59 odst. 2 věta druhá („Vklady spočívající v závazcích týkajících se provedení prací nebo v poskytnutí služeb jsou zakázány“).

Právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu je řešeno ve stanovách toho kterého družstva a občanský zákoník stanoví výslovně, že pouze za takových podmínek je možno smlouvu uzavřít. Dřívější terminologie užívala pojem „právo na přidělení bytu“. Tato otázka je velice často řešena tak, že právo na uzavření nájemní smlouvy vzniká družstevníkovi splacením dalšího členského vkladu. Ve vztahu k přístupujícím členům je toto někdy řešeno uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu bytu, kde je dána právě podmínka splacení dalšího členského vkladu. Případné neuzavření smlouvy navzdory splnění všech povinností družstevníkem je v takovém případě napadnutelné u soudu a lze uzavření nájemní smlouvy k bytu nahradit soudním rozhodnutím a účinně si je tak v případě nečinnosti či obstrukcí družstva vynutit.

I u bytové nájemní smlouvy družstevníka s družstvem platí to samé, co u nájemní smlouvy obecné, tzn. úprava obsažená v § 686 občanského zákoníku. Tzn. smlouva musí být vždy písemná, musí obsahovat označení bytu, a to zcela přesné (pravidelně číslem, je-li přiděleno, jinak jeho jinou charakteristikou, rozlohou v m², počtem místností, podlažím, popisem umístění bytu v domě apod.), označení příslušenství bytu a rozsah jeho užívání. A smlouva musí obsahovat též způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. S nájemným takový problém nebude, avšak výpočet služeb může činit potíže. Tam kde je výpočet záloh na služby a jejich vyúčtování podrobně řešen vnitřním předpisem družstva, lze jistě na takový předpis odkázat, případně jej učinit nedílnou součástí smlouvy. Kde takového předpisu není, je třeba provést podrobnou úpravu, která nebude dávat do budoucna jakékoli pochyby, přímo ve smlouvě. Ačkoli se to tam, kde jsou byty vybaveny vlastními měřicími přístroji energií apod., a „služby“ tak zahrnují např. jen úklid a osvětlení společných prostor, jeví až jako absurdní, může mít nejasnost se smluvním zakotvením výpočtu úhrady za služby spojené s užíváním bytu nepříjemné důsledky. Podle přísné rozhodovací praxe soudů z poslední doby je totiž takový údaj „podstatnou“ náležitostí písemné nájemní smlouvy – chybí-li, je smlouva neplatná. V případě družstva by však družstevníkovi neměly z příp. neplatnosti nájemní smlouvy plynout větší rizika – zůstává mu tak nadále právo na uzavření nové řádné smlouvy („přidělení bytu“). Neplatná smlouva však jistě může činit potíže při přihlašování se k trvalému pobytu či při žádostech o některé sociální dávky apod.

2.2.4 Vyloučení člena z družstva a s ním související zánik nájmu bytu.

Podle obchodního zákoníku může být člen z družstva vyloučen, „jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti, nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. Fyzická osoba může být vyloučena také, byla-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo

členu družstva. O vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, rozhoduje, pokud stanovy neurčují jinak, představenstvo. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká.“.

!!!Pouze tříměsíční lhůta k odvolání člena proti rozhodnutí představenstva k členské schůzi!!!

VZOR ROZHODNUTÍ PŘEDSTAVENSTVA O VYLOUČENÍ Z DRUŽSTVA

Bytové družstvo Janáčkova 1

Sídlem Praha 1, Janáčkova 1

IČ: 12345678

Zastoupeno členy představenstva, panem Petrem Novákem, předsedou, paní Janou Svobodovou, 1.místopředsedkyní, a panem Aloisem Novotným, 2. místopředsedou

Věc: rozhodnutí představenstva o vyloučení člena družstva

Představenstvo Bytového družstva Janáčkova 1 rozhodlo na své schůzi dne 1. srpna 2009 ve věci člena družstva, pana Josefa Maška, následovně:

Pan Josef Mašek, který je členem Bytového družstva Janáčkova 1, sídlem Praha 1, Janáčkova 1, IČ: 12345678 a jehož členství vzniklo při založení družstva dne 8.2.2004 se z důvodu porušování ustanovení článku 6 stanov družstva (hrazení nájemného) z družstva vylučuje.

Odůvodnění:

Pan Josef Mašek je členem Bytového družstva Janáčkova 1 již déle než 5 let a s jeho členskými právy je spojen též nájem družstevního bytu č. 5 ve 2 poschodí, který je ve vlastnictví družstva; nájemní smlouvy k bytu č. 5 byla uzavřena dne 1.4.2004. Po celou tuto dobu trvání nájemního vztahu se pan Josef Mašek opakovaně dostával do prodlení s hrazením nájemného a úhrad služeb spojených s užíváním bytu družstvu coby pronajímateli bytu. Tato prodlení jsou zaznamenána na přehledu plateb nájemného a služeb spojených s užíváním bytu č. 5, který je přílohou tohoto rozhodnutí. Je třeba zdůraznit, že poslední platbu uhradil pan Josef Mašek dne 15. května 2009 a k dnešnímu dni dluží družstvu celkem částku 28.492 Kč bez příslušenství (poplatek z prodlení v tomto není započítán). K úhradě dlužného nájemného byl vyzván dopisem ze dne 29.6.2009, na který však do dnešního dne nereagoval, ani dlužnou částku neuhradil.

Čl. 6 odst. 1 písm. c) Stanov Bytového družstva Janáčkova 1 vyjmenovává mezi povinnostmi člena družstva též povinnost hradit nájemné dle nájemní smlouvy a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Jelikož pan Josef Mašek tuto povinnost ve větší či menší míře porušuje již déle než 5 let a jelikož

k dnešnímu dni činí nedoplatek pana Josefa Maška na nájemném více než trojnásobek částky, kterou je povinen platit měsíčně (částka 4.455 Kč na nájemném a částku 2.850,- Kč jako zálohy na služby na jednu osobu) rozhodlo představenstvo – analogicky k ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, o vyloučení pana Josefa Maška z Bytového družstva Janáčkova 1.

Poučení:

Dle čl. 12 odst. 2 Stanov jakožto i dle § 231 odst. 4 obchodního zákoníku má vyloučený člen družstva právo podat odvolání ke členské schůzi, a to do 3 měsíců ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o vyloučení z družstva oznámeno.

Nebude-li ve výše uvedené lhůtě 3 měsíců podáno odvolání ke členské schůzi, členství pana Josefa Maška zaniká dnem následujícím po uplynutí této lhůty; V případě podání odvolání zaniká členství dnem následujícím po příslušném rozhodnutí členské schůze. Vyloučený člen je povinen vyklidit byt a vyklizený byt předat družstvu do 15 dnů ode dne zániku členství.

V Praze dne 1.srpna 2009

Petr Novák, předseda Bytového družstva Janáčkova 1, Jana Svobodová, a Alois Novotný, místopředsedové

VZOR ODVOLÁNÍ ČLENA PROTI VYLOUČENÍ K ČLENSKÉ SCHŮZI

Bytovému družstvu Janáčkova 1

Sídlem Praha 1, Janáčkova 1

IČ: 12345678

K rukám pana předsedy představenstva, Petra Nováka

Věc: odvolání proti rozhodnutí o vyloučení

Dne 2.srpna 2009 mi pošta doručila rozhodnutí představenstva Bytového družstva Janáčkova 1 ze dne 1.2.2009, kterým jsem byl vyloučen z tohoto družstva. Proti tomuto rozdupnutí podávám v otevřené lhůtě 3 měsíců ode dne doručení toto

o d v o l á n í k č l e n s k é s c h ů z i,
které zdůvodňuji následovně:

I.

Rozhodnutí o vyloučení je zdůvodněno tím, že jsem údajně již od vzniku družstva v roce 2004 často nehradil nájemné a služby spojené s užíváním bytu. Lze souhlasit s tím, že v letech 2004 až 2006 jsem měl být několikrát v prodlení s úhradou některých povinností, a to i po delší dobu. Jak jsem několikrát vysvětloval tehdejšímu předsedovi družstva, panu Dlouhému, stalo se tak v důsledku mé tehdejší obtížné rodinné a finanční situace, kdy jsem rozváděl se

svou bývalou manželkou a kdy jsem navíc ještě ztratil zaměstnání. Tato obtížná situace pak skončila v roce 2007.

Jsem toho právního názoru, že výše zmíněné porušení stanov, ke kterému došlo z mé strany před rokem 2007, nemůže být nyní, v roce 2009 důvodem k vyloučení z družstva. Domnívám se, že institut vyloučení člena družstva je natolik závažný, že možnost jeho uložení musí být určitým způsobem časově ohraničena od doby, kdy k porušení povinností člena družstva došlo, anebo od doby, kdy se družstvo o tomto porušení dozvědělo. Domnívám se, že nyní, v roce 2009, tedy více než 2 roky poté, co jsem své tehdejší dluhy uhradil, nemohu být vyloučen za to, co se stalo před tak dlouhou dobou. Vyloučení člena družstva po tak dlouhé době by bylo dle mého názoru v rozporu s dobrými mravy (viz § 39 občanského zákoníku).

II.

Druhým důvodem vyloučení je pak tvrzení představenstva, že družstvu dlužím částku 28.492 Kč na nájemném za družstevní byt a na zálohách na služby spojené s užíváním bytu. Toto však není pravda.

Napadené rozhodnutí o mém vyloučení zcela zamlčuje, že já sám mám vůči družstvu pohledávku, a to z titulu opravy koupelny,

a) do které mi celý rok 2008 pravidelně zatékala dešťová voda, o čemž jsem družstvo již několikrát písemně informoval a žádal o opravu střechy (viz můj dopis ze dne 12.12.2007 a další) a

b) ve které bylo třeba vyměnit nefunkční ohřívadlo vody a vanu.

Obě tyto práce, tedy jak vymalování koupelny způsobené zatékáním tak i výměna ohřívadla a vany, bylo povinno udělat družstvo. Sám jsem dne 15.10.2008 na to družstvo upozornil ve smyslu § 691 občanského zákoníku s tím, že neodstraní-li družstvo výše uvedené závady brání řádnému užívání bytu do 1 měsíce, odstráním tyto závady sám a to na náklady družstva. Jelikož tak družstvo do 20.listopadu 2008 nic nepodniklo, provedl jsem příslušné práce v měsíci prosinci 2008 sám, a to tak, že jsem si pro tento účel najal stavební firmu, Kamil Mráček, IČ: 987654321. Příslušnou fakturu ve výši 25.000 Kč jsem následně dne 20.12.2008 zaslal družstvu s tím, aby mi družstvo tuto fakturu proplatilo do 31.ledna 2009. Jelikož tak družstvo neučinilo, zaslal jsem dne 5.4.2009 družstvu dopis s tím, že mnou požadovanou částku 25.000,- Kč započítávám ve smyslu § 580 občanského zákoníku proti pohledávkám družstva na nájemném (vzájemné pohledávky mezi mnou a družstvem se tímto pokrátí) a současně jsem od tohoto data přestal hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

Je pravdou, že v mezidobí již byla mnou požadovaná částka 25.000 Kč započtením proti nájemnému a zálohám na služby již uhrazena, takže mi vznikl dluh ve výši 3.492 Kč (28.492 – 25.000), který je však příliš nízký na to, aby mohl zdůvodnit mé vyloučení z družstva.

III.

Domnívám se, že představenstvo tímto způsobem zkouší mě zastrašit a znepříjemňovat mi bydlení v domě. Chci poukázat též na to, že to bylo především představenstvo družstva, které nereagovalo na mé žádosti o odstranění závad

bytu a následně o proplacení nákladů na odstranění těchto vad z mé strany. Tedy představenstvo bylo tím, kdo nekomunikoval. Je pravdou, že jsem nereagoval na dopis představenstva ze dne 29.6.2009, ovšem pouze proto, že mi to v kontextu situace přišlo zbytečné.

IV.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby členská schůze rozhodla, že mé vyloučení z Bytového družstva Janáčkova 1 o kterém rozhodlo představenstvo dne 1.8.2009, je pro rozpor se zákonem a pro rozpor se stanovami Bytového družstva Janáčkova 1 neplatné.

V Praze dne 1.zář 2009

Josef Mašek

Pakliže vylučovanému družstevníkovi nevyhoví ani členská schůze, k níž se odvolal, může takto postižený člověk hledat zastání ještě u soudu. Neboť, je-li v citovaném ustanovení zákona uvedeno, že vyloučení je možné pro opakované porušení členských povinností i přes výstrahu nebo též z „jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách“, je třeba říci, že stanovy nemohou být šikanózní a tím méně pak by bylo možné akceptovat postup družstva, kdy by extensivním výkladem stanov šikanózně jednal v případě, že samy stanovy ještě s právem v souladu jsou (tzv. ohýbání paragrafů). „Jiné důležité důvody“ jsou mimořádným prostředkem, jedná se fakticky o dřívější institut administrativního „zrušení členství“.

Soudní řízení je zákonem upraveno takto: „Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, zaniká.“.

!!!Rovněž pouze tříměsíční lhůta k podání žaloby proti konečnému rozhodnutí členské schůze soudu!!!

VZOR ŽALOBY PROTI ROZHODNUTÍ ČLENSKÉ SCHŮZE O VYLOUČENÍ Z DRUŽSTVA.

**Městskému soudu v Praze
Pracoviště Slezská
Adresa: Slezská 9, 120 00 Praha 2
Email: slezska@msoud.pha.justice.cz**

**V právní věci
Žalobce: pan Josef Mašek, bytem Praha 1, Janáčkova 1**

Žalovaný: Bytové družstvo Janáčkova 1, sídlem Praha 1, Janáčkova 1, IČ: 12345678, zastoupeno předsedou představenstva, panem Petrem Novákem

ŽALOBA NA VYSLOVENÍ NEPLATNOSTI ROZHODNUTÍ ČLENSKÉ SCHŮZE O VYLOUČENÍ ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA

d v o j m o

Přílohy:

- soudní poplatek ve výši 1.000,- Kč vylepen kolky
- rozhodnutí představenstva Bytového družstva Janáčkova 1 o vyloučení ze dne 1.8.2009
- text odvolání žalobce proti vyloučení z družstva
- pozvánka na členskou schůzi svolanou na 15.9.2009
- kopie zápisu jednání členské schůze Bytového družstva Janáčkova 1 ze dne 15.9.2009
- kopie stanov Bytového družstva Janáčkova 1

I.

Jsem členem Bytového družstva Janáčkova 1 (dále jen „družstvo“) a to od roku 2004 a mám v nájmu družstevní byt, tj. byt č. 5 v domě na adrese Praha 1, Janáčkova 1.

Dne 1.srpna 2009 rozhodlo představenstvo družstva o mém vyloučení z družstva, a to s odůvodněním, že

- jsem již od roku 2004 byl často v prodlení s úhradami svých povinností vůči družstvu a
- ke dni rozhodnutí o vyloučení mám vůči družstvu dluh ve výši 28.492 Kč.

Důkaz: rozhodnutí představenstva Bytového družstva Janáčkova 1 o vyloučení ze dne 1.8.2009 (v kopii)

II.

Proti výše uvedenému rozhodnutí členské schůze jsem podal dne 1.září 2009 odvolání k členské schůzi, ve kterém jsem uvedl následující:

a) je sice pravda, že jsem měl v období 2004 až 2006 určité nedoplatky na nájemném a na úhradě za služby, ovšem v roce 2009 mě družstvo nemohlo vyloučit pro porušení povinností z doby již více než 2 roky staré, neboť toto by bylo v rozporu s dobrými mravy, a

b) není pravdou, že bych měl vůči družstvu dluh ve výši 28.492 Kč, neboť tento dluh zanikl započtením proti mé pohledávce ve výši 25.000 Kč z titulu odstranění závad bytu, k jejichž odstranění bylo povinno družstvo. Můj skutečný dluh ke dni 1.8.2009 činil pouhých 3.492,- Kč, a to je příliš nízká částka vyloučení z družstva. Důkaz: kopie odvolání žalobce ze dne 1.září 2009 proti rozhodnutí představenstva Bytového družstva Janáčkova 1 o vyloučení ze dne 1.8.2009

III.

Členská schůze družstva o mém odvolání jednala dne 15.9.2009 a rozhodla, že mé vyloučení je platné a že mé členství v družstvu zaniká dnem následujícím, tj. dnem 16.9.2009.

Důkaz: zápis ze členské schůze ze dne 15.9.2010

IV.

Proti výše uvedenému rozhodnutí členské schůze družstva podávám v otevřené lhůtě 3 měsíců tímto tuto

ž a l o b u,

kteřou se domáhám, aby soud vyslovil, že předmětné rozhodnutí členské schůze o mém vyloučení je neplatné, a to z následujících důvodů:

1) členská schůze nebyla řádně svolána,

2) na členské schůzi mi nebyl dán prostor, abych se k věci vyjádřil, hlasování nepředcházela vůbec žádná diskuse, většina členů snad ani nevěděla, o čem hlasuje, a rozhodnutí členské schůze nebylo nikterak zdůvodněno, a

3) stejně jako u rozhodnutí představenstva ze dne 1.8.2009 je i napadené rozhodnutí členské schůze v rozporu se stanovami družstva a se zákonem.

V.

Skutečnost, že členská schůze, která dne 15.9.2009 potvrdila mé vyloučení, nebyla řádně svolána spatřuji v tom, že ačkoli dle čl. 15 odst. 2 stanov družstva je členskou schůzi třeba svolat nejméně 10 dnů dopředu, bylo konání této členské schůze oznámeno teprve dne 6. září 2009. Navíc, radě členů družstva, např. manželům Vostrým nebo paní Kadlecové pozvánka na členskou schůzi doručena nebyla (jak manželé Vostrých tak i paní Kadlecová, patří k mým přátelům, kteří by mě zcela jasně na členské schůzi podpořili, není tedy zřejmě náhodou, že jim pozvánka doručena nebyla).

Vzhledem k tomu, že členská schůze nebyla řádně svolána, podal jsem dne 20.9.2009 písemnou námitku představenstvu družstva dle § 242 obchodního zákoníku. Na tuto námitku však nebylo reagováno.

Důkaz: pozvánka na členskou schůzi, která je datována dnem 6.9.2009 a prohlášení paní Markéty Vostré a paní Lenky Kadlecové o tom, že jim nebyla doručena pozvánka na členskou schůzi

VI.

Jak vyplývá ze zápisu z členské schůze ze dne 15.9.2009, bylo rozhodování o mém vyloučení jediným bodem programu. Na členskou schůzi se dostavilo pouze 8 členů (včetně mé osoby) z celkových 15, takže členská schůze byla jen těsně usnášeníschopná; všichni přítomní patřili k příznivcům současného představenstva družstva. Předseda jen krátce oznámil, že je třeba odhlasovat jen jednu věc, aby všichni mohli jít rychle zase domů, a to sice, že on postupoval správně když mě vyloučil z družstva a nechal ihned o tomto hlasovat, aniž by o tomto bodě proběhla jakákoli diskuse a aniž bych se mohl k věci vyjádřit. Při hlasování 6 přítomných zvedlo ruku, že s postupem představenstva souhlasí. Zbylí přítomní, včetně mě, jsme byli proti, chtěli jsme o věci dále jednat, avšak byli jsme v menšině a většina rozhodla o ukončení schůze.

Domnívám se, že rozhodnutí členské schůze bylo v rozporu s dobrými mravy a ustanovením § 56a obchodního zákoníku, které zní: *„Zneužití většiny stejně jako zneužití menšiny hlasů ve společnosti je zakázáno. Jakékoli jednání, jehož cílem je některého ze společníků zneužívajícím způsobem znevýhodnit, je zakázáno.“* Toto ustanovení se vzhledem k § 260 obchodního zákoníku vztahuje přiměřeně i na družstva.

VII.

Pokud jde o skutečnost, že jsem měl v letech 2004 až 2006 nedoplatky na nájemném a na úhradě služeb spojených s užíváním bytu, uvádím následující:

Je pravdou, že v letech 2004 až 2006 jsem měl byl několikrát v prodlení s úhradou některých povinností, a to i po delší dobu. Jak jsem několikrát vysvětloval tehdejšímu předsedovi družstva, panu Dlouhému, stalo se tak v důsledku mé tehdejší obtížné rodinné a finanční situace, kdy jsem rozváděl se svou bývalou manželkou a kdy jsem navíc ještě ztratil zaměstnání. Tato obtížná situace pak skončila v roce 2007. Tehdejší představenstvo družstva proti mně nikdy žádné kroky nezahájilo a já jsem všechny své závazky vyrovnal.

Jsem toho právního názoru, že výše zmíněné porušení stanov, ke kterému došlo z mé strany před rokem 2007, nemůže být nyní, v roce 2009 důvodem k vyloučení z družstva. Domnívám se, že institut vyloučení člena družstva je natolik závažný, že možnost jeho uložení musí být určitým způsobem časově ohraničena od doby, kdy k porušení povinností člena družstva došlo, anebo od doby, kdy se družstvo o tomto porušení dozvědělo. Domnívám se, že v roce 2009, tedy více než 2 roky poté, co jsem své tehdejší dluhy uhradil, nemohu být vyloučen za to, co se stalo před tak dlouhou dobou. Vyloučení člena družstva po tak dlouhé době by bylo dle mého názoru v rozporu s dobrými mravy (viz § 39 občanského zákoníku).

VIII.

Pokud jde o tvrzení, že družstvu dlužím částku 28.492 Kč na nájemném za družstevní byt a na zálohách na služby spojené s užíváním bytu, uvádím, že toto není pravda, a to z následujících důvodů:

VIII a) Družstvem tvrzený dluh mi nevznikl, neboť došlo k zániku tohoto dluhu započtením dle § 580 občanského zákoníku proti mé pohledávce vůči družstvu ve výši 25.000 Kč z titulu odstranění závad bytu opravou koupelny, kterou jsem

provedl na své náklady v prosinci 2008 poté, co jsem v souladu s § 691 občanského zákoníku na toto družstvo upozornil. Družstvo se ohledně této mé pohledávky vždy tvářilo, že tato pohledávka neexistuje, na druhou stranu tuto mou pohledávku ani nikdy nezpochybnilo.

Důkaz: faktura od firmy Kamil Mráček ze dne 16.12.2008.

VIII b) Ve skutečnosti tedy můj dluh vůči družstvu činil ke dni 1.8.2009 částku 3.492 Kč. Dle článku 6 písm. c) stanov družstva je člen družstva povinen hradit nájemné a plnit další své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. Dle článku 12 stanov může být člen družstva vyloučen pouze tehdy, pokud „*opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti anebo pro jiné velmi vážné porušení svých povinností vyplývajících ze stanov nebo ze zákona*“. Domnívám se, že nedoplatek na nájemném ve výši pouhých 3.492 Kč nemůže být považován za „velmi vážné porušení povinností“ člena družstva a nemůže být tak důvodem pro vyloučení (přitom je třeba vzít v potaz též to, že to bylo družstvo, kdo nesplnil svou povinnost odstranit závady v mém bytě a uvést tak byt do stavu způsobilého k řádnému užívání).

XI.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuji, aby soud vydal následující rozsudek:

- 1. Rozhodnutí členské schůze Bytového družstva Janáčkova 1 o vyloučení žalobce je pro rozpor se zákonem a se stanovami Bytového družstva Janáčkova 1 neplatné.**
- 2. Žalovaný je povinen uhradit žalobci náklady řízení, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.**

V Praze dne 30.září 2009

Josef Mašek

V uvedených ustanoveních vystupuje do popředí již citovaná stará římskoprávní zásada *vigilantibus jura scripta sunt*, což lze vyložit tak, že člověk se musí starat o svá práva, postižený družstevník si sám musí především hlídat uvedené lhůty a ne se spoléhat na virtuální spravedlnost. Náprava nezákonného a nemravného rozhodnutí je tak především v jeho rukou.

Podle názoru Nejvyššího soudu uvedené „jiné důležité důvody“ pro vyloučení musí být ve stanovách uvedeny (jde o taxativní výčet). Nestačí tedy zcela obecná formulace. Takovými důvody jsou ve stanovách často prohlášeny např. prodlení se splátkami členského vkladu po určitou dobu, prodlení s platbami nájemného či služeb apod. Takovým důvodem však může být i dání bytu do podnájmu bez souhlasu družstva resp. představenstva. To je rozdíl oproti úpravě např. společenství vlastníků jednotek, kde jsou byty v „osobním“ vlastnictví. V případě záměru dát byt (či i jeho část) do podnájmu je tak třeba pečlivě si prostudovat stanovy a předejít tak možným budoucím vážným komplikacím (viz kap. 2.2.6 Podnájem družstevního bytu.).

Z logiky věci je jasné, že mnoho družstev bude ve stanovách jako důvody pro vyloučení často uvádět identické skutkové podstaty, jaké se uplatní u „obecné“ nájemní smlouvy jako důvody pro „sankční“ výpověď nájemce z nájmu bytu (§ 711 obč. zákoníku – hrubé porušování mravů v domě nájemníkem či těch, kdo s ním bydlí, a to i přes písemnou výstrahu; hrubé porušování povinností nájemce – zejména nezaplacení nájemného a záloh na služby za dobu delší tří měsíců, také však dání bytu do podnájmu bez nutného souhlasu pronajímatele).

Je potřeba zdůraznit, že uplatnění těchto „jiných důvodů“ nemusí na rozdíl od „porušování členských povinností“, které je důvodem pro vyloučení jen je-li opětovné a to i „přes výstrahu“, tedy v případě „jiných důležitých důvodů“ nemusí vylučovacímu řízení zásadně předcházet nějaká výstraha (např. výzva k zaplacení dluhu na nájemném, jak si postižení často mylně představují), i když to patrně bude zvykem; to samozřejmě neplatí, pokud stanovy s předchozí výstrahou (či výzvou k odstranění protiprávního stavu) počítají.

Zde se samozřejmě může rozvinout diskuse, zda důvodem vyloučení je „porušování povinností“, kde výstraha je nutná, či se jedná „o jiný důležitý důvod“, kde nutná není. Jak uvedeno, v některých družstevních stanovách bude kupř. neaplacení nájemného, dání bytu do podnájmu apod. uvedeno jako samostatný „jiný důležitý důvod“, kterému podle zákona (a podle stanov) výstraha předcházet nemusí, naopak vylučovaný družstevník bude pochopitelně tvrdit, že např. placení nájmu je logicky povinností člena bytového družstva, tudíž musí jako důvod pro vyloučení být opakované a výstraha mu musí předcházet. Rozhodovací praxe soudů si stojí pouze na tom, že „jiné důležité důvody“ nejsou „porušením povinností člena“ a musí být uvedeny explicitně ve stanovách. Bude tak záležet případ od případu. Jsme názoru, i když v textu z opatrnosti vycházíme spíše z – opačných – poznatků z praxe (tzn. zvyku extensivního pojetí „jiných důležitých důvodů“ ve stanovách bytových družstev), že tam, kde důvodem pro vyloučení jsou skutečnosti, které jsou evidentně porušením povinností družstevníka (jako je právě např. placení nájmu či vyžádání si souhlasu s podnájmem), má vylučovacímu řízení předcházet výstraha bez ohledu na to, jak jsou tyto důvody formálně popsány ve stanovách.

Vždy též platí, co zde obdobně uvádíme opakovaně na jiných místech a co uvedl Nejvyšší soud dne 27.IV.2006 ve svém rozsudku zn. 29 Odo 1374/2005, totiž že „Institut vyloučení člena z družstva nelze ve smyslu § 56a odst. 2 a § 260 obch. zák. využívat zneužívajícím způsobem, jímž může být rozhodnutí o vyloučení člena za nevýznamné porušení povinností či využití postupu podle § 231 obch. zák. v případech, kdy existuje účinnější způsob, kterým může družstvo zajistit dodržování zákonného stavu.“

Pokud podle stanov rozhoduje o vyloučení přímo členská schůze, je cestou nápravy bezprostředně žaloba k soudu, neboť členská schůze je nejvyšší orgán a pojmově tak není již „kam se odvolat“ po vnitrodružstevní linii. Jinak členství člena končí nikoli rozhodnutím představenstva, ale až konečným rozhodnutím členské schůze, resp. marným uplynutím tříměsíční lhůty k podání odvolání k ní, pokud platí u družstva zákonem předvídaná dvoustupňovost vylučovacího řízení v rámci samotného družstva (rozhodnutí představenstva – tříměsíční lhůta k podání odvolání – konečné rozhodnutí členské schůze). Ustálený postoj soudů je ten, že nepodá-li vylučovaný družstevník odvolání proti rozhodnutí představenstva k členské schůzi nebo nechá-li si

marně uplynout lhůtu k jeho podání (což je ve výsledku to samé), NEMŮŽE podat žalobu k soudu, jinými slovy – není možné žalovat samostatně rozhodnutí představenstva (tím spíše, je-li pravomocné, resp. účinné). Na to je potřeba si dát maximální pozor a uplatnit všechny zákonem a/nebo stanovami předvídané opravné prostředky v předepsaných lhůtách! Soudní žalobu je nutno podat do tří měsíců od konečného rozhodnutí, jedná se o obecnou určovací žalobou. Znění jejího petitu (=žalobního návrhu) může být takovéto: Určuje se, že rozhodnutí členské schůze bytového družstva XY ze dne xy o vyloučení N. je neplatné. Samo podání žaloby nemá odkladný účinek ve vztahu k pravoplatnosti konečného rozhodnutí (členské schůze) družstva, ale v případě, že je žalobě vyhověno, ruší se takové nezákonné rozhodnutí družstva o vyloučení od samého počátku (tzn. hledí se na něj, jako by nikdy žádné rozhodnutí o vyloučení nebylo).

!!!Podle § 714 občanského zákoníku zaniká spolu s členstvím v družstvu též nájem bytu!!!

- není tak třeba ze strany družstva vedle vyloučení samostatně uplatnit nějaký výpovědní důvod z nájmu bytu, jak je známe z občanského zákoníku (známý, obávaný a již citovaný § 711). I to je zásadní odchylkou oproti obecné úpravě nájemní smlouvy, kde v případě jednostranné výpovědi ze strany pronajímatele musí být dán konkrétní výpovědní důvod. Podle uvedeného ustanovení § 714 má však vystěhováváný bývalý člen a bývalý nájemník právo na náhradní byt, ubytování, či alespoň přístřeší a dokud mu adekvátní bytová náhrada není v případě, že na ni má nárok (viz dále) přidělena, není povinen se vystěhovat – jinými slovy, byt užívá nadále „po právu“, byť již není nájemníkem; za takové užívání bytu je samozřejmě povinen platit příslušné platby ve výši nájemného a záloh na služby. Na jakou konkrétně bytovou náhradu bude mít bývalý družstevník nárok, se bude analogicky odvozovat od typu porušování členských povinností či jiných důvodů, pro které byl býv. člen z družstva vyloučen a které zároveň analogicky odpovídají příslušným výpovědním důvodům u „obecného“ nájmu bytu. Např. výše uvedený možný „jiný důvod“ – neplacení nájemného a záloh na služby, je v případě nezaplacení za dobu delší 3 měsíců jinak (u „běžného“ nájmu) výpovědním důvodem bez přivolení soudu a v tomto případě se bytová náhrada neposkytuje. Podobně je tomu v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě nájemcem či jeho spolubydlíci i přes písemnou výstrahu, nebo dání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Vzhledem k tomu, že důvody vyloučení budou většinou korelovat porušování povinností nájemce, ve většině případů tak zřejmě v případě vyloučení z družstva právo za současné velice přísné příslušné úpravy v občanském zákoníku na bytovou náhradu nevznikne! Přísnost úpravy po změnách z roku 2006 spočívá především v tom, že v případech porušování povinností nájemcem (neplacení nájemného, mravy v domě), nemá ani soud možnost v rámci tzv. moderace, i neadekvátní bytovou náhradu přiznat (rodina s dětmi, nepříznivý zdravotní stav apod.).

VZOR NÁVRHU NA VYKLIZENÍ BYTU PRO ZÁNÍK NÁJMU BYTU

Obvodnímu soudu pro Prahu 1

Ovocný trh 14

112 94 Praha 1

Email: osoud.pha1@osoud.pha1.justice.cz

V právní věci

Žalobce: Bytové družstvo Janáčkova 1, sídlem Praha 1, Janáčkova 1, IČ: 12345678, zastoupeno předsedou představenstva, panem Petrem Novákem zastoupeno na základě plné moci JUDr. Pavlem Malým, advokátem, sídlem Praha 1, Jungmannova 31

Žalovaný: pan Josef Mašek, bytem Praha 1, Janáčkova 1

ŽALOBA NA VYKLIZENÍ BYTU

d v o j m o

Přílohy:

- soudní poplatek ve výši 1.000,- Kč vylepen kolky
- rozhodnutí představenstva Bytového družstva Janáčkova 1 o vyloučení žalovaného ze dne 1.8.2009
- kopie zápisu jednání členské schůze Bytového družstva Janáčkova 1 ze dne 15.9.2009
- výzva žalovanému k vyklizení bytu ze dne 2.října 2009

I.

Žalobce je bytovým družstvem a je vlastníkem domu čp. 111 v ulici Janáčkova č. 1, v Praze 1. Žalovaný byl členem bytového družstva žalobce, a to do dne 16.9.2009, kdy jeho členství zaniklo vyloučením, a to v souladu s čl. 12 odst. 3 stanov.

Důkaz: kopie zápisu jednání členské schůze Bytového družstva Janáčkova 1 ze dne 15.9.2009

II.

Skončením členství v družstvu zaniká dle § 714 občanského zákoníku i nájem družstevního bytu, což se vzhledem k výše uvedenému stalo ke dni 16.9.2010.

III.

Dle článku 12 odst. 4 stanov Bytového družstva Janáčkova 1 je bývalý nájemce, jehož nájem zanikl povinen být vyklidit a vyklizený byt předat družstvu do 15 dnů ode dne zániku práva nájmu, v tomto případě tedy do 2.října 2009. Jelikož žalovaný toto neučinil, vyzval žalobce žalovaného písemně ke splnění této

povinnosti dne 2.10.2009. Žalovaný však svou povinnost nesplnil ani po této výzvě.

IV.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuji, aby soud vydal následující rozsudek:

1. Žalovaný je povinen vyklidit byt č. 5 v druhém poschodí domu čp. 111 v ulici Janáčkova č. 1 a vyklizený byt předat žalovanému do 15 dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

2. Žalovaný je povinen uhradit žalobci náklady řízení, a to k rukám jeho právního zástupce, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

V Praze dne 15. října 2009

Podle ustáleného soudního výkladu, nevystěhoval-li se býv. družstevník z bytu dobrovolně a družstvo proti němu podalo žalobu o vyklizení, není soud oprávněn zkoumat soulad rozhodnutí o vyloučení s právem (tzn. věcně se vůbec nezabývá tím, proč byl člen vyloučen, v důsledku čehož musí byt vyklidit, s výjimkou zjišťování práva na bytovou náhradu), ale na stranu druhou je alespoň vždy povinen zjišťovat, zda člen podal odvolání k členské schůzi, příp. poté žalobu o neplatnost vyloučení k soudu, nebo zda je ještě v tříměsíční lhůtě k takovému právnímu jednání. Pokud bývalý družstevník má ještě lhůtu, stejně jako pokud v případě zahájeného řízení o neplatnost vyloučení z družstva u soudu nebylo o takové žalobě dosud pravomocně rozhodnuto, nelze rozhodnout v samostatném řízení o povinnosti byt vyklidit. Soudy tak podání opravných prostředků proti vyloučení z družstva fakticky přiznávají odkladný účinek ve vztahu k povinnosti vyklidit byt (ačkoli jej ze zákona nemají – viz výše).

VZOR VYJÁDŘENÍ DRUŽSTEVNÍKA K NÁVRHU NA VYKLIZENÍ A JEHO SOUČASNÝ PROTINÁVRH NA ZAMÍTNUTÍ NÁVRHU NA VYKLIZENÍ

Obvodnímu soudu pro Prahu 1
Ovocný trh 14
112 94 Praha 1
Email: osoud.pha1@osoud.pha1.justice.cz

V právní věci

Žalobce: Bytové družstvo Janáčkova 1, sídlem Praha 1, Janáčkova 1, IČ: 12345678, zastoupeno předsedou představenstva, panem Petrem Novákem zastoupeno na základě plné moci JUDr. Pavlem Malým, advokátem, sídlem Praha 1, Jungmannova 31

Žalovaný: pan Josef Mašek, bytem Praha 1, Janáčkova 1

Čj. 21 C 100/2009

ŽALOBA NA VYKLIZENÍ BYTU

d v o j m o

věc: vyjádření žalovaného, návrh na zamítnutí žaloby popř. podnět k přerušení řízení dle § 109 odst. 2 písm. c) občanského soudního řádu

Přílohy:

- kopie první stránky spisového archu k řízení o žalobě podané žalovaným proti žalobci na neplatnost rozhodnutí o vyloučení žalovaného z Bytového družstva Janáčkova 1, které je vedeno u Městského soudu pod spis. zn. 6 Cm 529/2009
- text žaloby, podané Městskému soudu v Praze dne 30.9.2009

Ve shora uvedené věci se žalovaný vyslovuje následovně:

I.

Žaloba je dle mého názoru podána nedůvodně, neboť mé vyloučení z Bytového družstva Janáčkova 1 je dle mého názoru neplatné, a to z důvodů, které jsem podrobně vylicil ve své žalobě Městskému soudu v Praze ze dne 30.9.2009, viz příloha.

Pokud je tedy toto vyloučení neplatné, pak mé členství v družstvu žalovaného i nadále trvá a pak i nadále trvá mé nájemní právo k bytu č. 5.

II.

I kdyby nicméně mé vyloučení bylo platné, i tehdy by žaloba byla podána nedůvodně, neboť - dle mého právního názoru - mé členství v družstvu. Článek 12 odst. 3 stanov družstva žalobce totiž zní: „*V případě vyloučení člena zaniká jeho členství uplynutím lhůty 3 měsíců ode dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí*

představenstva o vyloučení. Podá-li vyloučený člen v této lhůtě odvolání k členské schůzi, zaniká jeho členství dnem následujícím po dni, kdy o jeho vyloučení rozhodla členská schůze.“

Domnívám se, že z tohoto ustanovení stanov vyplývá, že členství v družstvu v žádném případě nemůže zaniknout dříve, než 3 měsíce po vyloučení ze strany představenstva. Věta druhá dle mého názoru platí pouze v případě, kdy členská schůze rozhoduje o vyloučení člena družstva teprve po uplynutí 3měsíční lhůty dle předchozí věty. Bylo by přece nesmyslné, aby ten vyloučený člen družstva, který podá své odvolání proti rozhodnutí představenstva dříve než ke konci 3měsíční odvolací lhůty, byl za své včasné odvolání ještě trestán tím, že se bude muset vystěhovat dříve než by tomu bylo, kdyby žádné odvolání nepodával.

Domnívám se proto, že mé členství v bytovém družstvu žalobce skončí nejdříve dne 2.listopadu 2009, že mohu být povinen být vyklidit teprve do 17.listopadu 2009 a že tedy žaloba je podána v každém případě předčasně.

Z tohoto důvodu

n a v r h u j i,

aby soud podanou žalobu zamítl a přiznal žalovanému právo na náhradu nákladů řízení.

III.

Pro případ, že by se soud neztotožnil s mým názorem uvedeným v bodě II tohoto vyjádření, sděluji soudu dále, že proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení jsem podal dne 30.září 2009 žalobu k Městskému soudu v Praze, viz přílohy. O této žalobě dosud nebylo rozhodnuto. Jelikož od rozhodnutí Městského soudu se bude odvíjet to, zda mé členství v družstvu skončilo či nikoli, dávám tímto soudu podnět k tomu, aby řízení o žalobě žalobce na vyklizení přerušil dle § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř., a to do doby právní moci rozhodnutí o žalobě podané dne 30.9.2010.

V Praze dne 30. října 2009

Josef Mašek

I při zániku členství vyloučením má vyloučený člen právo na vypořádací podíl, při jehož určení se vychází ze stavu vlastního kapitálu družstva. Tento nárok na vypořádání vznikne bývalému členovi po uplynutí lhůty tří měsíců od schválení účetní závěrky.

VZOR VÝZVY BÝV. DRUŽSTEVNÍKA K VYPLACENÍ VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU

Bytovému družstvu Janáčkova 1

Sídlem Praha 1, Janáčkova 1

IČ: 12345678

K rukám pana Petra Nováka, předsedy představenstva

Věc: výzva k vyplacení vypořádacího podílu z členství v bytovém družstvu dle § 233 obchodního zákoníku

I.

Jsem členem Bytového družstva Janáčkova 1 (dále jen „družstvo“) a to od roku 2004 a mám v nájmu družstevní byt, tj. byt č. 5 v domě na adrese Praha 1, Janáčkova 1.

Dne 1.srpna 2009 rozhodlo představenstvo družstva o mém vyloučení z družstva, a to s odůvodněním, že a) jsem již od roku 2004 byl často v prodlení s úhradami svých povinností vůči družstvu a b) ke dni rozhodnutí o vyloučení mám vůči družstvu dluh ve výši 28.492 Kč.

Proti výše uvedenému rozhodnutí členské schůze jsem podal dne 1.září 2009 odvolání k členské schůzi, ve kterém jsem uvedl důvody, pro které jsem toho právního názoru, že mé vyloučení je v rozporu se zákonem a se stanovami družstva.

O mém odvolání jednala členská schůze družstva dne 15.9.2009 a rozhodla, že mé vyloučení je platné a že mé členství v družstvu zaniká dnem následujícím, tj. dnem 16.9.2009.

Proti výše uvedenému rozdupnutí členské schůze družstva jsem podal dne 30.září 2009 žalobu na neplatnost tohoto rozhodnutí o mém vyloučení k Městskému soudu v Praze. Městský soud o mé žalobě dosud nerozhodl.

V mezidobí dále užívám svůj byt č. 5, byt' družstvo podalo žalobu na vyklizení k Obvodnímu soudu pro Prahu 1; tento soud nicméně řízení o žalobě na vyklizení přerušil do doby, než bude rozhodnuto o mé žalobě na neplatnost rozhodnutí členské schůze družstva o vyloučení.

II.

Z výše uvedeného vyplývá, že jsem toho právního názoru, že mé členství v družstvu stále trvá, neboť mé vyloučení bylo v rozporu se zákonem a se stanovami, tedy bylo neplatné. I mé užívání bytu je dle mého názoru tedy po právu.

Na druhou stranu nemohu ignorovat skutečnost, že družstvo se domnívám, že jsem byl vyloučen a že tedy mé členství skončilo. Pokud však mé členství skončilo, pak mám dle § 233 obchodního zákoníku a dle stanov družstva (stanovy zvláštní úpravu neobsahují) nárok na vypořádací podíl. Chce-li být tedy družstvo ve svém právním názoru konzistentní, musí mi vyplatit můj vypořádací podíl.

III.

Dne 15.4.2010 proběhla členská schůze, na které byla schválena účetní závěrka. Dle této účetní závěrky, kterou mám k dispozici od jednoho člena družstva (a která by v nejbližších dnech měla být dostupná i na Obchodním rejstříku vedeném v elektronické formě, který je veřejně přístupný, viz <http://www.justice.cz/or/>) činil vlastní kapitál 3,241.217,- Kč. Můj splacený členský vklad činí částku 180.850,- Kč a mám celkem 6 ukončených let členství v družstvu. Souhrn splacených vkladů ostatních členů družstva činí částku 3,060.367 Kč a všech ostatních 14 členů družstva má rovněž 6 ukončených let členství v družstvu. Vzhledem k ustanovení § 233 odst. 2 a 3 činí tedy můj vypořádací podíl částku 180.850 Kč. Tato částka je splatná dle § 233 odst. 4 do 3 měsíců ode dne schválení účetní závěrky za rok 2009, tedy do 15.července 2010.

IV.

Tímto tedy družstvo vyzývám, aby mi v zákonem stanovené lhůtě vyplatilo můj vypořádací podíl (jakkoli domnívám, že na něj nemám nárok, neboť mé členství stále trvá, avšak družstvo má názor opačný.

Nebude-li mi tento vypořádací podíl ve stanovené lhůtě vyplacen, podám bez dalšího vyzvání ihned žalobu Městskému soudu v Praze, neboť z důvodu procesní opatrnosti nemohu riskovat, že bych na svých právech utrpěl újmu (upozorňuji, přitom, že případné náklady tohoto soudního řízení, bude dle mého názoru hradit družstvo, neboť ono svým nezákonným rozhodnutím o mém vyloučení způsobilo, že se má majetková práva vyplývající z mého členství v družstvu stala nejistá.

V Praze dne 19. dubna 2010

Josef Mašek

2.2.4.1 Některé jiné sankce při porušení povinností; tzv. „neplatič“

Družstvo ovšem nemusí přistupovat hned k nejzazšímu opatření (v souladu s výše citovaným rozhodnutím Nejvyššího soudu by ani nemělo). S výjimkou dání bytu do podnájmu a neplacení nájemného a záloh na služby za dobu delší tří měsíců, zásadně platí, že v případě ostatních typů naplňování důvodů pro vyloučení z družstva (pravidelně je zde obdoba ke hrubému porušování povinností nájemce podle občanského zákoníku) předchází písemné upozornění s výstrahou na možné vyloučení z družstva (a zánik nájmu bytu). Na to často pamatují i stanovy, např. tak, že dovolují v případě nehrazení nájemného a služeb po předchozí písemné výstraze a poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty, např. přerušit dodávku plnění spojených s užíváním bytu, a to i těch, kde družstvo není dodavatelem (např. Plynárenská spol., ČEZ apod.). Pakliže družstevník – nájemce se svévolně opět k síti připojí, stejně jako v případě, že připojení umožní jiný družstevník, je pak taková skutečnost často charakterizována opět jako „jiný důležitý důvod“ pro vyloučení, a to jak u „neplatiče“, tak u toho souseda, který umožní připojit se např. na jeho elektroměr.

Samotné statutární zakotvení písemné výstrahy, stanovení dodatečné lhůty a prohlášení určitých skutečností za jiné důležité důvody pro vyloučení z družstva, je

zásadně v pořádku. Stejně tak tam, kde je dodavatelem služeb družstvo, je zásadně možná i úprava spočívající v možném přerušení dodávek, i když by neměla dle našeho názoru ohrozit jiné právo či zájem chráněný právním řádem (např. přerušení dodávky vody v domácnosti s malými dětmi apod. je zřejmě na hranici dobrých mravů). Avšak tam, kde je dodávka kryta smluvním vztahem mezi družstevníkem a třetím subjektem – např. plynárenskou společností – by dle našeho názoru svémocné odpojení např. plynoměru družstevníka, který dluží na nájemném, bylo neoprávněným zásahem do soukromoprávního vztahu, s kterým družstvo nemá nic společného, tj. do vztahu mezi družstevníkem a plynárnou. V daném případě uplatnění sankčního odpojení koncového bytu družstvem by např. plynárna mohla družstvo žalovat o ušlý zisk, neboť skutečnost, zda družstevník družstvu dluží či nikoli, je pro plynárnu irelevantní (samozřejmě pokud by dlužil družstevník jako odběratel přímo jí, na základě svých smluvních podmínek sama, a oprávněně, přistoupí plynárna např. k přerušení dodávky plynu). Uvedená úprava by mohla zřejmě být realizována pouze v případě, kdy by byla závazná nejen pro družstevníka (ze stanov družstva), ale bylo na ni pamatováno i ve smlouvě o dodávce služeb (byla by tak dodavateli známa a jím akceptována) a jednalo by se o fakticky třístrannou dohodu (družstevník – plynárna – družstvo apod.).

2.2.4.2 Exkurs – „osoby spolubydlící“ -, „členové domácnosti“ - „dlouhodobé návštěvy“

Nájemce za současné právní úpravy není zásadně oprávněn dát do podnájmu byt či jeho část (pokoj), avšak na stranu druhou je oprávněn jako „osobu spolubydlící“ přijmout do bytu kohokoli. Osobou spolubydlící nemusí být jen osoba blízká (dle § 116 občanského zákoníku je osobou blízkou příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner a jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, ty však jen za předpokladu, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní). Osobou spolubydlící může být tak např. i dlouholetý přítel, vzdálenější příbuzný apod. Jeho spolubydlení však nemůže zastírat to, že by šlo fakticky o podnájem (viz kap. 2.2.6 Podnájem družstevního bytu.). S výjimkou podnájmu tak pronajímatel dosud nemůže efektivně vrchnostensky zasahovat do toho, s kým nájemce bytu hodlá bydlet.

V roce 2006 byla ale přijata velice přísná novela občanského zákoníku. Podle ní (§ 689 odst. 2 a 3 nového znění zákoníku) je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Takto oznámit je povinen nájemce pochopitelně jen osoby, které přijímá do bytu a které zároveň mají úmysl v bytě bydlet trvale, resp. dlouhodobě (nikoli např. návštěvy, i delší – typicky třeba vnučka na prázdninách). Nesplnění této povinnosti ani do jednoho měsíce se podle zákona považuje za hrubé porušení povinností nájemce, které je v případě „obecné“ nájemní smlouvy výpovědním důvodem bez přivolení soudu a bez povinnosti zajištění bytové náhrady.

Lze předpokládat, že některá bytová družstva i tuto skutkovou podstatu hrubého porušení povinností nájemcem zahrnula do stanov jako důvod pro vyloučení člena z družstva. Je tak na místě obezřetnost i při plnění této povinnosti.

Na okraj lze uvést, že jak návrh nového občanského zákoníku, tak v Poslanecké sněmovně pravidelně předkládané novely toho stávajícího, se pokouší uvedenou úpravu „osob spolubydlících“ ještě dále zpřísnit. A to v tom smyslu, že bez souhlasu pronajímatele by bylo možno přijmout za člena domácnosti pouze manžela, partnera, potomka či schovance. Tzn. i např. druh či družka, nebo jiná podobně blízká osoba, sourozenec, prarodič, teta, synovec apod. možná v budoucnu bude potřebovat souhlas pronajímatele. Jedná se o možný a bohužel pravděpodobný velice rasantní průlom, zavedení vrchnostenského poručníkování a znevolnění občanů v tak intimní oblasti jako je sdílení domácnosti s blízkými a podobnými osobami. V případě, že však taková úprava bude přijata a recipována též do stanov bytových družstev, budou si muset také družstevníci dát pozor i v této oblasti, aby se vyhnuli případným nepříjemnostem.

2.2.5 Převod členských práv

Jak uvedeno na začátku, je družstvo „společenstvím“, je sdružením osob, které „chtějí být spolu“. Proto obecně platí, že jak k přistoupení do družstva, tak k převodu členství, je třeba souhlasu výkonného orgánu družstva – představenstva.

Pozor ale, u bytových družstev je tomu jinak! Družstva bytová, která mají velice specifický cíl – úlohu zajišťovat základní lidskou potřebu bydlení, však s ohledem na toto své poslání mají úpravu specifickou, zvláštní. Dle obchodního zákoníku „převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva“. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému orgánu družstva nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

VZOR OZNÁMENÍ DOSAVADNÍHO ČLENA O PŘEVODU ČLENSTVÍ

Dle § 230 obchodního zákoníku je k převodu členství v bytovém družstvu zapotřebí, aby družstvu byly doručeny 2 listiny: oznámení dosavadního člena a písemný souhlas nabyvatele členství.

Oba tyto právní úkony mohou být též na jedné listině.

Bytovému družstvu Janáčkova 1

Sídlem Praha 1, Janáčkova 1

IČ: 12345678

K rukám pana Petra Nováka, předsedy představenstva

Věc: oznámení dosavadního člena družstva o převodu členství v bytovém družstvu

Tímto Bytovému družstvu Janáčkova 1 písemně oznamuji dle § 230 obchodního zákoníku, že jsem dne 15.1.2011 převedl smlouvou o převodu členství v bytovém

družstvu všechna svá práva a své povinnosti vyplývající z členství v bytovém družstvu na pana Nguyen Thi Long, nar. 14.2.1975, číslo cestovního dokladu N 987654, trvale bytem v ČR, Praha 1 Janáčkova 1, mého dosavadního podnájemníka.

Finanční vypořádání proběhlo mezi mnou coby převodcem a panem Nguyen Thi Long, coby nabyvatelem a pan Nguyen Thi Long již v bytě rovněž fakticky bydlí z titulu podnájemní smlouvy uzavřené mezi mnou jako nájemcem a jím, jako podnájemcem dne 10.12.2009, k čemuž družstvo jako pronajímatel udělilo dne 1.12.2010 svůj písemný souhlas.

V Praze dne 19. ledna 2011

Josef Mašek
(podpis nemusí být ověřen)

VZOR PÍSEMNÉHO SOUHLASU NABYVATELE ČLENSTVÍ

Bytovému družstvu Janáčkova 1
Sídlem Praha 1, Janáčkova 1
IČ: 12345678
K rukám pana Petra Nováka, předsedy představenstva

Věc: oznámení nabyvatele členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu o nabytí členství

Tímto Bytovému družstvu Janáčkova 1 oznamuji, že jsem dne 15.1.2011 nabyl smlouvou o převodu členství v bytovém družstvu práva a povinnosti vyplývající z členství pana Josefa Maška, nar. 12.2.1960, číslo OP 369852147, dosud bytem Praha 1, Janáčkova 1 v Bytovém družstvu Janáčkova 1, sídlem Praha 1, Janáčkova 1, IČ: 12345678, a to včetně práva na uzavření nájemní smlouvy k bytu č. 5, nacházejícím se ve druhém poschodí domu čp. 111 na adrese Janáčkova 1 (dále jen „členství“).

Tímto vyjadřuji dle § 230 obchodního zákoníku svůj písemný souhlas s nabytím členství.

Zároveň tímto sděluji, že jsem si vědom, že ode dne nabytí členství jsem povinen dodržovat povinnosti uložené členům družstva právními předpisy a stanovami družstva.

Závěrem tímto družstvo vyzývám k tomu, aby mi vydalo potvrzení o tom, že jsem se stal členem družstva a aby se mnou ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. d) uzavřelo nájemní smlouvu ohledně bytu č. 5.

V Praze dne 19. ledna 2011

Nguyen Thi Long
(podpis nemusí být ověřen)

Obstrukce ze strany družstva s akceptováním převodu, nebo jiná podobná jednání z jeho strany, jsou nepřijatelná a nezákonná.

Jiná je však situace v případě, že by družstevník měl v úmyslu převést členská práva na někoho, kdo členem družstva ze stanov být nemůže (např. v uvedeném případě výhradního členství fyzických osob by se družstevník snažil svá členská práva převést na osobu právnickou) – v takových případech k převodu členských práv dojít nemůže a zamýšlený nabyvatel se členem nestane, i kdyby takové dohody mezi „převodcem“ a „nabyvatelem“ byly učiněny.

2.2.6 Podnájem družstevního bytu.

Družstevník není vlastníkem „svého“ bytu, byť ve faktické rovině se může zdát, že se jeho postavení oproti vlastníku bytu „v osobním vlastnictví“ – členu společenství vlastníků jednotek – příliš neliší. Jedním ze zcela zásadních rozdílů je úprava umožnění užívání bytu třetí osobě. Družstevník je zároveň nájemcem bytu, proto nemůže být „pronajmout“, ale dát tento byt, příp. jeho část, pouze do podnájmu. Ačkoli u obecné nájemní smlouvy platí zásada, že podnájem je zásadně možný, nevylučuje-li jej smlouva, u nájmu bytu, bez ohledu na to, zda jde o byt družstevní či nikoli, je úprava opačná. Tzn.: pokud nájemní smlouva (v případě družstva také stanovy) výslovně nestanoví možnost dát byt či jeho část do podnájmu, je třeba si k takovému úkonu vždy vyžádat písemný souhlas pronajímatele, v daném případě družstva. Jedná se fakticky o relikv socialistického práva a někdejších souhlasů státních orgánů či socialistických organizací, „na které přešly úkoly státních orgánů“, s právními úkony občanů (národní výbor či OPBH, musel vědět, kdo se zdržuje v bytech, které spravuje). Paradoxem ovšem je, že návrh zcela nového občanského zákoníku, který se již léta připravuje, nejen že tuto koncepci u podnájmu bytu neodstraňuje ve prospěch úpravy obecné, ale totalitním konceptem nutnosti „milostivého povolení“ mění i onu obecnou úpravu nájemní smlouvy, zcela proti tradici úpravy podnájmu, tak jak je v našich zemích zažita minimálně od r. 1811, spíše však již od 17. století.

Právní úprava podnájmu bytu je obsažena v § 719 občanského zákoníku. I smlouva podnájemní musí vždy mít formu písemnou. Podnájemní smlouva, řádná a platná, je-li sjednána na dobu neurčitou, skončí vždy se skončením nájmu bytu oprávněného nájemce, tedy toho, kdo přenechal byt někomu třetímu do podnájmu. Jak uvedeno, esenciální podmínkou podnájemní smlouvy k družstevnímu bytu je buď a) možnost dát byt do podnájmu bez nutnosti souhlasu družstva, zakotvená pro futuro pro všechny členy družstva – nájemníky – ve stanovách družstva, příp. dohodnutá (v souladu se stanovami!) v nájemní smlouvě mezi družstvem a družstevníkem-nájemcem, nebo b) písemný souhlas družstva s podnájemem bytu, který by si družstevník měl vyžádat před uzavřením podnájemní smlouvy v případě, že stanovy výslovně podnájem bez souhlasu družstva nepovolují, ale též v případě, kdy se o něm vůbec nezmiňují (!), neboť pak ono nepovolení vyplývá přímo z občanského zákoníku.

Podnájem nepoživá zdaleka takové ochrany jako nájem bytu. Jen výpovědní lhůta je totožná, tzn. nesmí být kratší než tři měsíce. Výpověď lze však podat bez uvedení důvodu. Po skončení podnájmu nemá podnájemník nikdy právo na přidělení

bytové náhrady, tzn. je povinen se vystěhovat vždy, ztratí-li právní titul k užívání bytu (skončení podnájmu na dobu určitou, výpověď po skončení výpovědní lhůty, zánik nájmu bytu podnájímajícího družstevníka, od něhož je podnájemní titul zásadně odvozen). Analogicky s úpravou nájmu bytu rovněž platí, že v případě podnájmu na dobu určitou, kdy chybí úprava v podnájemní smlouvě, se podnájem automaticky neprolonguje, zaniká bez dalšího a bývalý podnájemce v případě nevyklizení bytu užívá jej bez právního důvodu (na místě je podání žaloby na vyklizení).

Je třeba si zejména dát pozor na povinnost souhlasu družstva s podnájmem a před jakýmkoli právním jednáním směřujícím k uzavření podnájemní smlouvy si nejprve přečíst úpravu podnájmu ve stanovách družstva a/nebo ve smlouvě nájemní. Pokud podnájem stanovy (nájemní smlouva) výslovně neumožňují, je třeba si předem opatřit písemný souhlas družstva s podnájmem bytu. Pokud by smlouva byla uzavřena bez tohoto souhlasu, nejen, že by byla neplatná, ale ze zákona se jedná o hrubé porušení povinností nájemce. Nelze tak vyloučit ani nebezpečí vyloučení člena z družstva a zánik nájmu bytu jako sankci za porušení uvedené povinnosti (viz kap. 2.2.4 Vyloučení člena z družstva a s ním související zánik nájmu bytu.).

Analogicky s úpravou výpovědi nájmu bytu pro hrubé porušování povinností nájemce je vhodné upozornit, že při naplnění této skutkové podstaty zřejmě nemusí být ze strany družstva vždy uplatněna předchozí písemná výstraha (výzva k ukončení protiprávního stavu), tudíž zahájení řízení o vyloučení (a zánik nájmu bytu) může přijít takřka „z čistého nebe“. To je tedy analogie s výpovědí z nájmu bytu (níže cit. soud. rozh. 20 Cdo 2492/99, podle něhož „Předpokladem pro uplatnění výpovědního důvodu hrubého porušování povinností /.../ spočívajícího v přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu /.../ není předchozí výzva k odstranění tohoto protiprávního stavu /.../“). Na stranu druhou, jak již uvedeno výše, něco poněkud jiného je výpověď „běžného“ nájmu bytu, něco jiného zánik nájmu bytu v důsledku vyloučení z družstva. Jak již uvedeno, obchodní zákoník zná 2 druhy důvodů pro vyloučení – za 1. opětovné porušování povinností přes výstrahu a za 2. jiné důležité důvody, kterým výstraha nemusí předcházet. A jak již také uvedeno, při výkladu, zda výstraha musí či nemusí předcházet, je třeba nejprve rozklíčovat otázku, zda se podle stanov jedná o „porušování členských povinností“, nebo o „jiné důležité důvody“ pro vyloučení. Podle toho vylučovací řízení musí či nemusí výstraha předcházet. Z hlediska právní jistoty jak družstevníka, tak ale i družstva, je proto z těchto důvodů možné uplatnění předchozí písemné výstrahy doporučit vždy.

Jaké by měl písemný souhlas družstva s podnájmem bytu (či jeho části) mít náležitosti? V této souvislosti se zákon omezuje pouze na požadavek písemné formy. Pokud tuto otázku neupravují podrobně ani stanovy, panuje v této věci určitá volnost. K této otázce se vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí sp. zn. 20 Cdo 2492/99 (publikovaném pod označením Sou R NS č. 8 – C 636). Dle něho může jít o

- a) samostatný písemný projev vůle pronajímatele o udělení souhlasu s přenecháním bytu do podnájmu adresovaný nájemci – družstevníkovi
- b) dvoustrannou dohodu mezi družstvem a družstevníkem.

Podle obsahu tohoto úkonu může jít o

- a) souhlas ve vztahu ke konkrétnímu podnájemci (jmenovitě)
- b) souhlas bez vztahu ke konkrétnímu podnájemci.

Dle citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu je možné za udělení souhlasu považovat dokonce i uvedení podnájemníka v evidenčním listě, lze-li z něho dovodit souhlas. Evidenční list je písemnou listinou, což je jediná podmínka zákona pro souhlas pronajímatele. Důvod hlášení osoby v evidenčním listě by měl být uveden – mělo by být jasné, že jde o podnájem.

Dle soudního rozhodnutí R 40/2002 může být obecný souhlas s podnájemem bez určení konkrétního podnájemce dán již při uzavírání nájemní smlouvy k bytu. Takové řešení je pro nájemce jistě nejméně riskantní a nejpohodlnější. Zde může být však otázka, zda v konkrétním případě by takový bianco souhlas nebyl v rozporu se stanovami družstva. Jsme názoru, že v takové situaci je to družstvo, kdo je v postavení subjektu obchodního práva, tedy „profesionálem“, a měla by se tak uplatnit obecná zásada občanského práva (§ 40a věta druhá občanského zákoníku), totiž že neplatnosti (právního úkonu) se nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil. Jinými slovy, nebylo by sice pochyb, že uvedený souhlas je v případě rozporu se stanovami neplatný (tím pádem i podnájemní smlouva), v případě ale, že by se družstvo pokusilo vyloučit družstevníka pro neplatný podnájem bez jeho souhlasu, neměl by mu v případě soudního řízení soud vyhovět a vyloučení by mělo být zrušeno.

V případě bezdůvodného odepření souhlasu ze strany družstva zákon dnes již nezná možnost domáhat se nahrazení tohoto souhlasu rozhodnutím soudu, jako byla zakotvena ještě ve velké novele občanského zákoníku č. 511/1991 v podobě platné do konce r. 1994. U bytového družstva však dle našeho názoru přesto libovůle při udělování souhlasů může mít svou váhu – lze si představit situaci, kdy družstvo některým družstevníkům souhlasy dá, někomu bezdůvodně nikoli. Je otázka, zda po následném uzavření (neplatné) podnájemní smlouvy a na jeho základě vyloučení člena z družstva, by toto vyloučení nebylo v rozporu s dobrými mravy (a tudíž neplatné), neboť by se opíralo o šikanózní výkon práva ze strany družstva (družstvo sice není povinno souhlas udělit, ani v takové situaci nemůže však postupovat podle libovůle či dokonce diskriminačně).

Život může přinést řadu různých variant pochybností o platnosti souhlasu (a tudíž i podnájmu). Jsme názoru, že v případě uplatnění sankce v podobě vyloučení člena z družstva, by v případném soudním řízení soudy v této souvislosti měly ve zvýšené míře zkoumat právě soulad postupu družstva s dobrými mravy a zažitou praxí a poměry v daném družstvu a nepřiznat ochranu zjevně nepřiměřenému výkonu práv vyplývajících z ustanovení o (neplatnosti) podnájmu.

VZOR SOUHLASU DRUŽSTVA S PODNÁJMEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Jak uvedeno výše, souhlas družstva s podnájemem družstevního bytu může mít 2 základní formy: dvoustrannou dohodu mezi družstvem a družstevníkem nebo jednostranné prohlášení družstva – pronajímatele. Z obsahového hlediska může být souhlas s podnájemem dán buď obecně ve vztahu k jakémukoli podnájemníkovi anebo konkrétně pro určitého podnájemníka (popř. dokonce pouze na určitou dobu). Pro nájemce je zajisté nejvýhodnější souhlas obecný, časově neomezený.

1. varianta – dvoustranná smlouva:

DOHODA O SOUHLASU PRONAJÍMATELE S PODNÁJMEM BYTU

Níže uvedeného dne uzavřeli

Bytové družstvo Janáčkova 1, Sídlem Praha 1, Janáčkova 1, IČ: 12345678

Zastoupeno členy představenstva, panem Petrem Novákem, předsedou, paní Janou Svobodovou, 1.místopředsedkyní, a panem Aloisem Novotným, 2. místopředsedou

(dále jen „pronajímatel“)

a

pan Josef Mašek, bytem Praha 1, Janáčkova 1

(dále jen „nájemce“)

následující

d o h o d u o s o u h l a s u p r o n a j í m a t e l e s p o d n á j m e m b y t u

I. Úvodní ustanovení

Nájemce je členem Bytového družstva Janáčkova 1 – pronajímatele a z tohoto titulu má v nájmu družstevní byt, byt č. 5 ve 2 poschodí domu čp. 111 v ulici Janáčkova č. or. 1, který je ve vlastnictví pronajímatele. Nájemní smlouva k bytu č. 5 byla uzavřena dne 1.4.2004 a nájem dosud trvá.

II.

Pronajímatel dává tímto svůj písemný souhlas dle § 719 občanského zákoníku a dle čl. 6 odst. 1 písm. g) stanov Bytového družstva Janáčkova 1 s tím, aby nájemce dal svůj pronajatý byt č. 5 do podnájmu, *a to kterékoli fyzické nebo právnické osobě a až do odvolání NEBO a to panu Nguyen Thi Long, nar. 14.2.1975, číslo cestovního dokladu N 987654, bez časového omezení NEBO na dobu 2 let ode dne platnosti této smlouvy.*

Strany sjednávají, že souhlas pronajímatele dle předchozí věty je pronajímatel oprávněn odvolat, a to písemně s tím, že odvolání souhlasu musí být odůvodněno závažnými důvody spočívajícími zejména v tom, že podnájemci bytu nebo některý z nich bude porušovat své povinnosti obyvatel domu stanovené domovním řádem.

III.

Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Praze dne 1.12.2010

.....
Petr Novák, Jana Svobodová

.....
Josef Mašek

2. varianta – jednostranné prohlášení pronajímatele

Bytové družstvo Janáčkova 1
Sídlem Praha 1, Janáčkova 1
IČ: 12345678

Zastoupeno členy představenstva, panem Petrem Novákem, předsedou, paní Janou Svobodovou, 1.místopředsedkyní, a panem Aloisem Novotným, 2. místopředsedou

Věc: souhlas s podnájmem družstevního bytu

Bytové družstvo Janáčkova 1 dává tímto svůj souhlas dle § 719 občanského zákoníku a dle čl. 6 odst. 1 písm. g) stanov Bytového družstva Janáčkova 1 s tím, aby pan Josef Mašek, bytem Praha 1, Janáčkova 1 dal svůj pronajatý byt č. 5 do podnájmu, a to kterékoli fyzické nebo právnické osobě a až do odvolání NEBO a to panu Nguyen Thi Long, nar. 14.2.1975, číslo cestovního dokladu N 987654, bez časového omezení NEBO na dobu 2 let ode dne udělení tohoto souhlasu.

Bytové družstvo je dle článku 9 odst. 4 stanov udělený souhlas odvolat, a to písemně s tím, že odvolání souhlasu musí být odůvodněno závažnými důvody spočívajícími zejména v tom, že podnajímcem bytu nebo některý z nich bude porušovat své povinnosti obyvatel domu stanovené domovním řádem.

V Praze dne 1. prosince 2010

Petr Novák, předseda Bytového družstva Janáčkova 1, Jana Svobodová, a Alois Novotný, místopředsedové

2.3 Možnosti kontroly činnosti a hospodaření orgánů družstva a další práva družstevníka

2.3.1 Přehled základních práv člena ve vztahu k družstvu a jeho orgánům

- I. Každé družstvo je povinno vést seznam svých do členů. Dokonce každému, kdo osvědčí právní zájem, může družstvo dovolit do tohoto seznamu nahlédnout. Takový zájem lze jistě spatřovat v jednání potenciálních dědiců směřujícím k zjištění dalších aktiv dědictví apod. Uvádí se, že věřitel člena takové právo ovšem nemá (při zjišťování postižitelného majetku dlužníka). Člen družstva však má právo do tohoto seznamu nahlížet bez jakéhokoli uvádění či osvědčování důvodu, má taktéž nárok na vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu z evidence, které o něm družstvo vede.
- II. Jak již uvedeno v části o vylučování člena, je možno u soudu napadnout též usnesení členské schůze. Zde poznamenejme, že nikoli jen usnesení o vyloučení, ale jakékoli usnesení, pokud tvrdí, že

napadené usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. V případě, že soud takový rozpor shledá, prohlásí usnesení za neplatné. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li svolána řádně, pak do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky, nebo od oznámení námítky představenstvu.

- III. Jak již bylo uvedeno u zániku členství, má člen při zániku členství vždy právo na vypořádací podíl. Jak se tento vypočítává, je rámcově stanoveno v § 233 obchodního zákoníku a tato ustanovení se použijí, pokud stanovy družstva neobsahují vlastní úpravu. Tato vlastní úprava však nemůže být v rozporu s dobrými mravy a krátiť práva bývalého člena či jiných osob, jimž svědčí právo na vypořádací podíl, a to jak s hlediska jeho výše, tak lhůty jeho splatnosti.
- IV. K významným členským právům patří možnost vynutit si svolání členské schůze, pakliže o to požádá alespoň 1/3 členů. Žádost musí být písemná a adresuje se představenstvu. Pokud to schůzi nesvolá ani do 40 dnů od doručení žádosti, může schůzi svolat osoba, která k tomu bude mít od petentů písemné pověření. Toto ustanovení je mimořádně důležité, neboť je na místě je použít, pakliže tu jsou signály na závažné zneužívání pravomocí řídicích orgánů družstva, „tunelování“, ale také např. při neplnění usnesení členské schůze představenstvem apod.
- V. Každý člen má právo vyžádat si zápis z členské schůze k nahlédnutí a to včetně všech jeho příloh.
- VI. Sporná je otázka, zda v případě neakceschopnosti představenstva z důvodu poklesu jeho členů pod přípustnou hranici je možné využít ustanovení § 194 odst. 2 obchodního zákoníku, které dává možnost osobě, která na tom osvědčí právní zájem, navrhnout soudu jmenování členů představenstva do doby řádné volby.
- VII. Členové jako kolektiv mají právo prostřednictvím členské schůze ukládat představenstvu usnesením zásady a pokyny pro jeho jednání; tyto však nesmí být v rozporu s právními předpisy ani stanovami.
- VIII. Podle § 243a obchodního zákoníku je od roku 2001 každý člen oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva o náhradu škody, kterou družstvu způsobil, pokud škodu nevymáhá představenstvo.
- IX. Členové družstva si mohou vyžádat k nahlédnutí řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát.
- X. Právo na uzavření nájemní smlouvy je pojednáno v kap. 2.2.3.
- XI. Další práva členů bytového družstva obvykle upravují stanovy družstva. Mezi ně často patří (již však z občanského zákoníku

vyplývající – jde o nájem!) právo požadovat opravy v bytě, pokud nejde o „drobné opravy“, které si řeší sám družstevník. Pokud by však vybavení bytu nebylo majetkem družstva, ale družstevníka, hradí si tento samozřejmě veškeré, i nedrobné opravy na těchto předmětech. Drobnými opravami, které si je tedy družstevník povinen zajistit a sám zaplatit, jsou: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění a také jejich výměny. Drobnými opravami jsou i jakékoli další opravy, které nejsou uvedeny výše, ty však jen pokud náklad na ně nepřesáhne 500,-- Kč. Takovou opravu si při dnešních cenách ovšem lze představit těžko. Zároveň také platí, že součet všech drobných oprav za kalendářní rok nesmí převýšit částku 70,-- Kč za m². Vícenáklady by bylo družstvo povinno družstevníku refundovat. Náklady nikoli na opravy, ale na běžnou údržbu si opět hradí družstevník sám; běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu jako zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů např. plynových spotřebičů apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

XII. Často stanovy obsahují právo na pomoc při odstraňování nezaviněných havárií a živelních pohrom.

XIII. V některých, zejména velikých družstvech, se zřizují tzv. výbory samosprávy (jde o poněkud nelogický název, neboť „samosprávnost“ je esenciálním znakem družstva), s působností převážně běžné údržby a správy většinou jednotlivého domu či vchodu; jejich úkolem bývá zpravidla též komunikace s orgány „velkého“ družstva.

Někdy funkci „výboru samosprávy“ může pro danou oblast působnosti vykonávat družstvem jmenovaný správce apod.

2.3.2 Některé povinnosti řídicích orgánů

Zde uvádíme některé důležité povinnosti a zásady, platící pro řídicí orgány, zejména osoby, které mají oprávnění jménem družstva právně jednat. Je na družstevnících, aby v rámci uplatňování svých práv podle předchozí kapitoly 2.3.1 plnění těchto povinností bedlivě sledovali a vymáhali je.

- I. Zásadně platí, že pro platnost právního úkonu družstva je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva; stanovy mohou podrobněji upravit, kteří to jsou (např. předseda nebo místopředseda, vždy spolu s dalším členem představenstva, apod.).
- II. Představenstvo je povinno plnit usnesení členské schůze; této zároveň skládá účty ze své činnosti.
- III. Pakliže má družstvo nabýt či naopak zcizit majetek, jehož hodnota přesahuje 1/3 vlastního kapitálu, je třeba, aby si představenstvo k tomuto úkonu obstaralo předchozí souhlas kontrolní komise.
- IV. Představenstvo je povinno se řídit zásadami a pokyny, uloženými mu členskou schůzí. Pokud by však tyto nebyly v souladu s právními předpisy či stanovami, není představenstvo k jejich plnění zavázáno a z nesplnění těchto neoprávněných usnesení není ani odpovědné za škodu. Naproti tomu, pokud by splněním protiprávního pokynu členské schůze představenstvem vznikla družstvu škoda, je za ni představenstvo odpovědné.
- V. Důležitou směrnicí je zákonná povinnost, ukládající členům představenstva vykonávat jejich funkci s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost ve věcech, jejichž sdělení třetím osobám by mohlo družstvu přivodit škodu („obchodní tajemství“). V této věci dokonce platí (sic!) presumpce viny – neboť zákon stanoví, že v případě pochybnosti, zda člen představenstva jednal s péčí řádného hospodáře, nese v této věci důkazní břemeno on a je na něm, aby se před členskou schůzí obhájil!
- VI. Rovněž tak je velice důležité ustanovení, podle kterého členové představenstva, kteří zavinili škodu, odpovídají za ni rukou společnou a nerozdílnou, solidárně. Což znamená, že poškozený – v tomto případě družstvo – může tuto škodu vymáhat po každém z nich samostatně v plném rozsahu, pochopitelně podle bonity každého z nich. Je pak na škůdcích, aby se mezi sebou paritně vyrovnali. Odpovědnost za škodu není přitom možno omezit ani stanovami, ani smlouvou. Představenstvo je kolektivní orgán. Dle našeho názoru, aby se z této přísné odpovědnosti za škodu člen vyvinil, musel by on prokázat, že se na uvedeném škodném jednání nepodílel (na představenstvu nebyl přítomen, hlasoval proti apod.). Jinak by se měla uplatnit popsaná přísná solidární odpovědnost. Rovněž platí zásada, že i v případě, kdy je škoda způsobena konkrétním členem představenstva, v případě, že tento škůdce není schopen dostát svému závazku a škodu nelze nahradit a není možno zhojení poškozeného ani na majetku družstva

(platební neschopnost), ručí ostatní členové představenstva za odškodnění ve zbytku opět rukou společnou a nerozdílnou.

VII. Zásady a povinnosti uvedené výše platí stejně i pro kontrolní komisi.