

Vážený pane Magistře,

obracím se na Vás jako odborníka na družstevní právo s žádostí o právní vyjádření k odsouhlasenému navýšení nájemného, které má představenstvo v úmyslu odeslat všem členům družstva, aby se předešlo dalšímu zpochybňování hlasování některými členy družstva a objasnila se tak s konečnou platností situace všem členům družstva.

V příloze Vám posílám potřebné podklady, které máme k dispozici v souvislosti s informováním členů družstva během roku, a to:

- Dopis členům družstva ze dne 20.1.2020 odeslaný e-mailem nebo poštou, ve kterém jsme informovali členy družstva se špatným stavem střech a elektroinstalací a nutností provedením oprav. V této souvislosti bylo v dopise upozorněno na to, že bude nutné vzhledem k uvedeným okolnostem navýšit nájemné.
- Dopis členům družstva ze dne 28.5.2020 (odeslán 2.6.2020) e-mailem nebo poštou spolu s přílohami č.1, č.2 a č.3., jimiž byli členové družstva informováni o provedení opravy střechy a o výsledku hospodaření za rok 2019. V dopise opět byla informace o nutnosti dalších oprav elektroinstalace, o provedených sondách ve střeše, kterou provedl ing. Brychta, doporučený členkou družstva paní Janouškovou, jako odborník v této profesi. Na základě výsledku provedených sond bylo potvrzeno, že střechy na všech nástavbách jsou v havarijním stavu a opět byli členové družstva upozorněni na nutnost zvýšení nájemného.
- Pozvánka na členskou schůzi i náhradní členskou schůzi byly řádně odeslány spolu s veškerými přílohami k programu schůze, kterými byla zdůvodněna potřeba navýšení nájemného, zvláště pak Finanční plán dlouhodobých oprav na rok 2021 – 2024 a Příloha č. 1 k Zásadám hospodaření, ve které bylo podrobně rozepsáno, jak je rozdělováno nájemné již v navržené výši 500,- Kč. Navýšení bylo konzultováno s Ing. Jitkou Jandovou, členkou družstva a bývalou členkou kontrolní komise, která nadále spolupracuje při kontrolách účetnictví, sestavení rozpočtu a která se i podílela na sestavení výše zmiňovaných Zásad hospodaření. Bod o zvýšení nájemného a úprava textu v Příloze č.1 Zásad hospodaření s popisem rozdělení nájemného včetně poměrů rozdělení do fondu oprav dle § 22 stanov byl tedy konzultován s odborníkem na účetnictví.

Usnesení ze schůze, Zápis, Návrhy, Hlasování a další informace jsou průběžně vyvěšovány na webové stránky i na nástěnku v areálu garáží. Členové družstva tedy byli s podklady dostatečně seznamováni během celého roku, zvláště když nebylo možné svolat členskou schůzi v řádném termínu s ohledem na vládou vyhlášený nouzový stav.

- V červnu t.r. skončilo navýšení nájemného o 100,- Kč odsouhlasené členskou schůzí v r. 2015 na pět let. Dopisem ze dne 17.9.2020 odeslaným e-mailem nebo poštou byli o této skutečnosti členové družstva informováni. Zároveň byli upozorněni o příslušné úpravě inkasa a o nutnosti změnit trvalý příkaz u plátců touto formou a o vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků. Dále byli členové informováni o odsouhlasení navýšení nájemného na 500,- Kč s platností od ledna 2021.

Po zpochybnění potřeb provedení oprav vyslovené na členské schůzi panem Souškem jsem s ním osobně domluvila prohlídku areálu s členy představenstva, kteří mají autorizaci v oboru stavebnictví a elektro. Tato schůzka však neměla na názor pana Souška žádný efekt.

Usnesení členské schůze žádný člen družstva nezpochybnil zákonem stanoveným způsobem ani představenstvo neobdrželo žádnou výhradu, proto byl správce připraven od ledna 2021 navýšit nájemné na 500 Kč/měsíc a na uvedenou částku upravit inkaso.

Dne 29.12.2020 poslal člen družstva p. Sklenář nejen představenstvu, ale i dalším 59 členům družstva dopis. E-mailové adresy členů družstva získal pan Sklenář chybou člena představenstva při odesílání hromadné pošty a pan Sklenář tuto chybu zneužil k rozesílání dopisů bez jejich souhlasu.

Pan Sklenář vyžadoval po představenstvu rozumné vysvětlení a reakci na jeho nesouhlasné stanovisko k hlasování na členské schůzi o zvýšení nájemného. Představenstvo po dohodě s kontrolní komisí došlo k závěru, že na základě nesouhlasu pana Sklenáře a pana Souška s hlasováním o zvýšení nájemného nechá o navýšení znovu hlasovat, přestože výše a rozvrhnutí částky bylo již odsouhlaseno na členské schůzi 3.9.2020.

Představenstvo využilo možnosti hlasování per rollam a za spolupráce s SBD Nový domov byla všem členům družstva zaslána příslušná Hlasovací listina. Důvody pro hlasování byly totožné, nebyly už tedy opětně s Hlasovací listinou rozesílány. Hlasování per rollam bylo použito pro potvrzení rozhodnutí členské schůze z důvodu nízké účasti na členské schůzi zapříčiněné trvající pandemií.

Navržené Usnesení per rollam bylo schváleno 171 členy, tj. 57,2%. Celkem se hlasování zúčastnilo 254 členů tj. 85% členů družstva. Nesouhlasilo 68 členů (22,7%) a zdrželo se 15 členů (5,1%).

Představenstvo se domnívá, že Usnesení členské schůze ze dne 3.9.2020 je platné, neboť žádný z členů družstva je nezpochybnil zákonem stanoveným způsobem

Hlasováním per rollam bylo rozhodnutí členské schůze potvrzeno.

Děkuji za Vaše vyjádření a zůstávám s pozdravem

Jana Brabcová

Předsedkyně družstva