

## PRÁVNÍ ANALÝZA

---

<b>Věc:</b>	<b>Převod majetku družstva za symbolické protiplnění</b>
<b>Autor:</b>	<b>Glatzová &amp; Co., s.r.o.,</b> JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D., Mgr. Jan Flídr, Ph.D.
<b>Zadavatel:</b>	<b>Statutární město Olomouc</b>
<b>Datum:</b>	<b>17. únor 2022</b>

---

### 1. ÚVOD

#### 1.1 Zadání

Statutární město Olomouc nás požádalo o navržení postupu, jakým mohou členové Družstva Olomouc, Jiráskova, prosadit záměr převést spoluvlastnický podíl k bytovým jednotkám na nájemníky těchto jednotek (kteří nejsou členy družstva) za symbolické protiplnění. Postup má být navržen tak, aby (i) členové představenstva Družstva Olomouc, Jiráskova, při realizaci záměru jednali s péčí řádného hospodáře, a (ii) členové Družstva Olomouc, Jiráskova, při hlasování na členské schůzi dodrželi standard jednání vyžadovaný zákonem o obchodních korporacích.

Statutární město Olomouc nás dále požádalo, abychom shodný postup navrhli pro Družstvo Olomouc, Jižní.

Statutární město Olomouc nás dále vyzvalo, abychom navrhli obecný postup, jak může Statutární město Olomouc prosadit svůj zájem na provedení dispozice s majetkem, který je ve vlastnictví obchodní korporace, tak, aby odpovědnost za učinění majetkové dispozice neslo výlučně Statutární město Olomouc jako člen takové korporace.

Předmětem této analýzy není posouzení odpovědnosti zástupců právnických osob dle jiných právních předpisů, než je zákon o obchodních korporacích. Předmětem této analýzy především není posouzení odpovědnosti reprezentantů Statutárního města Olomouc dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Předmětem této analýzy není dále účetní ani daňové posouzení převodu spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám. Jestliže se níže k účetním nebo daňovým souvislostem vyjadřujeme, vycházíme pro účely tohoto memoranda z názoru účetních a daňových poradců, se kterými jsme v naší praxi spolupracovali, nikoli z naší vlastní expertízy. Doporučujeme proto, aby zúčastněné subjekty konzultovaly účetní a daňové dopady námi navrhovaného řešení se svými účetními a daňovými poradci.

Jak vyplývá z našeho právního rozboru, převodu spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám za symbolické protiplnění nelze dosáhnout pouze tím, že by byly změněny stanovy Družstva Olomouc, Jiráskova, a Družstva Olomouc, Jižní. Součástí naší právní analýzy proto není revize stanov obou družstev.

### 2. ZÁVĚR

**Statutární město Olomouc může prosadit svůj zájem převést majetek, který je ve vlastnictví obchodní korporace a za nějž nemá korporace obdržet ekvivalentní protiplnění, tím, že jako člen korporace rozhodne o provedení majetkové dispozice ve formě rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů v nepeněžitě formě.**

Členové představenstva Družstva Olomouc, Jižní, a Družstva Olomouc, Jiráskova, nemohou rozhodnout o převodu spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám za symbolické protiplnění na nájemníky jako o záležitosti obchodního vedení či strategického řízení ani v tzv. zbytkové působnosti, aniž by porušili pravidla k ochraně věřitelů obchodní korporace (obcházení ustanovení o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů). O takovém převodu musí rozhodnout členská schůze družstev jako o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů v nepeněžitě formě (při splnění pravidel pro takové rozdělení a takovou výplatu).

Dle stavu v účetnictví (posledních zveřejněných účetních závěrek) nemá Družstvo Olomouc, Jižní, ani Družstvo Olomouc, Jiráskova, dostatek disponibilních zdrojů pro rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů, aby mohlo realizovat převod spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám za symbolické protiplnění. Předkládáme proto k úvaze možnost realizovat převod spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám na nájemníky tak, že

(i) dojde ke změně právní formy družstev na akciové společnosti, (ii) akciové společnosti se sloučí se Správou nemovitostí Olomouc, přičemž v rámci fúze sloučením budou přeceněna jmění zanikajících společností (včetně spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám) a takto aktivované zdroje se promítnou v zahajovací rozvaze nástupnické Správy nemovitostí Olomouc, a (iii) Statutární město Olomouc rozhodne jako jediný akcionář Správy nemovitostí Olomouc o převodu spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám na nájemníky jako o rozdělení zisku, případně jiných aktivovaných vlastních zdrojů v nepeněžitě formě, nebo

(i) bude rozhodnuto o likvidaci obou družstev a (ii) likvidační zůstatek představovaný spoluvlastnickými podíly k bytovým jednotkám se (coby nepeněžitá výplata podílu na likvidačním zůstatku třetím osobám) rozdělí mezi nájemníky.

Vyhnout se pravidlům pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, která coby součást veřejného pořádku (kogentně) chrání věřitele družstev, nelze pomocí změny předmětu činnosti družstev tak, že tento předmět zahrne také zajištění převodu spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám dle záměru Statutárního města Olomouc na nájemníky. Aplikaci kogentních zákonných ustanovení (tedy ustanovení, která nepřipouští smluvní odchylku) o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů a tím sledovanou ochranu věřitelů nelze vyloučit tak, že právo na převod spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám bude prohlášeno za předmět činnosti družstev. Taková úprava stanov družstev by představovala pokus o (nepřípustnou) smluvní odchylku od těchto pravidel. Bylo by ji tudíž nutno posoudit jako neplatnou.

Nenacházíme rovněž přesvědčivou argumentační oporu pro závěr, jak by mohlo uzavření dohody o narovnání, ve které by se družstva zavázala převést spoluvlastnické podíly k bytovým jednotkám na nájemníky za symbolické protiplnění, významně omezit riziko odpovědnosti členů představenstva družstev.

### 3. UŽITÉ ZKRATKY A VÝCHODISKA PRÁVNÍHO ROZBORU

#### 3.1 Zkratky

V této analýze mají následující termíny a výrazy následující význam:

<b>Spoluvlastnické podíly</b>	spoluvlastnické podíly k bytovým jednotkám, které jsou uvedeny na str. 8 analýzy obvyklé ceny bytů z 24. 11. 2021, jež byla vypracována Grant Thornton Appraisal services, a.s.; <sup>1</sup>
<b>Družstva</b>	Družstvo Jižní a Družstvo Jiráskova;
<b>Družstvo Jižní</b>	Družstvo Olomouc, Jižní, IČO: 258 61 255, se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc;
<b>Družstvo Jiráskova</b>	Družstvo Olomouc, Jiráskova, IČO: 258 61 263, se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc;
<b>občanský zákoník nebo o. z.</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
<b>Správa nemovitostí Olomouc</b>	Správa nemovitostí Olomouc, a.s., IČO: 258 98 736, se sídlem Horní náměstí 583, 77900 Olomouc;
<b>Statutární město Olomouc</b>	Statutární město Olomouc, IČO: 00299308, Horní náměstí 583, 779 11 Olomouc;
<b>zákon o obchodních korporacích nebo z. o. k.</b>	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů;
<b>zákon o přeměnách</b>	zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

#### 3.2 Východiska

Při vypracování této analýzy jsme vycházeli z následujících základních východisek:

- (i) Družstvo Jižní má tři členy, kterými jsou Statutární město Olomouc, Správa nemovitostí Olomouc a Družstvo Jiráskova. Družstvo Jiráskova má tři členy, kterými jsou Statutární město Olomouc, Správa nemovitostí Olomouc a Družstvo Jižní. Jediným akcionářem Správy nemovitostí Olomouc je Statutární město Olomouc;
- (ii) Takřka veškerý majetek Družstva Jižní a Družstva Jiráskova tvoří Spoluvlastnické podíly. Druhým spoluvlastníkem bytových jednotek je Statutární město Olomouc<sup>2</sup>;
- (iii) Obvyklá souhrnná cena Spoluvlastnických podílů Družstva Jižní činí 249.870.907 Kč. Dle záměru Statutárního města Olomouc mají být tyto

<sup>1</sup> Analýza je dostupná na [www: https://www.olomouc.eu/druzstva](https://www.olomouc.eu/druzstva).

<sup>2</sup> V případě bytových jednotek ve spoluvlastnictví Družstva Jižní a Statutárního města Olomouc činí výše podílu Statutárního města Olomouc přibližně 64 % a podíl Družstva Jižní přibližně 36 %. V případě bytových jednotek ve spoluvlastnictví Družstva Jiráskova a Statutárního města Olomouc činí výše podílu Statutárního města Olomouc přibližně 61 % a výše podílu Družstva Jiráskova přibližně 39 %.

Spoluvlastnické podíly převedeny na nájemníky za celkové protiplnění ve výši 32.006.514 Kč;

- (iv) Obvyklá souhrnná cena Spoluvlastnických podílů Družstva Jiráskova činí 128.622.005 Kč. Dle záměru Statutárního města Olomouc mají být tyto Spoluvlastnické podíly převedeny na nájemníky za celkové protiplnění ve výši 19.216.546 Kč;
- (v) Družstvo Jižní a Družstvo Jiráskova nemají smluvní ani zákonnou povinnost převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky či jiné třetí osoby ani vůči nim nemají nájemníci či jiné osoby majetkové nároky, které by odůvodňovaly převod Spoluvlastnických podílů za symbolickou cenu (např. povinnost k vysoké náhradě škody z důvodu předšmluvní odpovědnosti).

#### 4. PRÁVNÍ ROZBOR

##### OBECNĚ K POVINNOSTI JEDNAT S PÉČÍ ŘÁDNÉHO HOSPODÁŘE

- 4.1 Člen statutárního orgánu obchodní korporace musí vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Tuto povinnost vymezuje § 159 odst. 1 o. z. jako povinnost vykonávat funkci „s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí“.
- 4.2 Součástí péče řádného hospodáře je předně povinnost „nezbytné loajality“. Člen statutárního orgánu proto musí při rozhodování upřednostnit zájem obchodní korporace před zájmy svými či zájmy třetích osob, a to včetně zájmů člena obchodní korporace (společníka, akcionáře či člena družstva).<sup>3</sup> Aby člen statutárního orgánu obchodní korporace dostal požadavku výkonu funkce s „potřebnými znalostmi“, musí při výkonu funkce jednat informovaně a při rozhodování využít rozumně dostupné informační zdroje a na jejich základě pečlivě zvážit možné výhody i nevýhody (rozpoznatelná rizika) existujících variant podnikatelského rozhodnutí.<sup>4</sup> Konečně v požadavku „pečlivého“ výkonu funkce se promítá především požadavek na osobní výkon funkce a povinnost aktivně se zajímat o záležitosti obchodní korporace.<sup>5</sup>
- 4.3 Soud při zvažování, zda člen statutárního orgánu jednal s péčí řádného hospodáře, zásadně (v záležitostech tzv. podnikatelského rozhodování - § 51 odst. 1 z. o. k.) posuzuje pouze rozhodovací proces podle výše popsaných kritérií. Bylo-li určité rozhodnutí přijato korektně (v zájmu obchodní korporace, s patřičnou pečlivostí a s potřebnými znalostmi), není při posuzování dodržení požadavku péče řádného hospodáře významné, zda jednání ve výsledku přivedlo obchodní korporaci újmu.<sup>6</sup>
- 4.4 Při posuzování, zda určité jednání člena statutárního orgánu bylo v souladu s požadavkem péče řádného hospodáře, se musí přihlídnout ke všem okolnostem, které jednání doprovázely. Zpravidla proto nelze učinit paušální závěr, podle něhož by

<sup>3</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 9. 2019, sp. zn. 27 Cdo 90/2019, rozsudek z 25. 4. 2019, sp. zn. 27 Cdo 2695/2018, nebo rozsudek z 28. 2. 2019, sp. zn. 27 Cdo 2724/2017.

<sup>4</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 28. 2. 2019, sp. zn. 27 Cdo 2724/2017, nebo rozsudek z 27. 6. 2018, sp. zn. 29 Cdo 3325/2016.

<sup>5</sup> Srov. PATĚK, D. in ČERNÁ, S., ŠTENGLOVÁ, I. PELIKÁNOVÁ, I. a kol. *Právo obchodních korporací*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, str. 188.

<sup>6</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 19. 7. 2018, sp. zn. 29 Cdo 3770/2016, nebo rozsudek z 28. 2. 2019, sp. zn. 27 Cdo 2724/2017.

určité typové jednání bylo vždy bez dalšího v rozporu s požadavkem péče řádného hospodáře.<sup>7</sup>

- 4.5 Povinnosti při výkonu funkce však člen statutárního orgánu vždy poruší (tj. zákon mu nepřiznává úsudek a neposkytuje ochranu před případným škodlivým následkem skrze pravidlo podnikatelského úsudku vymezené v bodu 4.3 výše), jedná-li protiprávně, tedy poruší-li konkrétní pravidlo stanovené zákonem či na jeho základě (povinnost legality – viz též níže v bodu 4.18)<sup>8</sup>.
- 4.6 Poruší-li člen statutárního orgánu povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, musí především nahradit obchodní korporaci škodu vzniklou v důsledku tohoto porušení. Vedle soukromoprávní odpovědnosti může mít porušení požadavku péče řádného hospodáře též důsledek v podobě odpovědnosti trestněprávní.

#### *PÉČE ŘÁDNÉHO HOSPODÁŘE A EKVIVALENTNOST PROTIPLNĚNÍ*

- 4.7 Shodná východiska se uplatní při posuzování rozhodnutí člena statutárního orgánu, dle něhož má obchodní korporace poskytnout třetí osobě bezúplatné plnění nebo plnění, za které korporace neobdrží ekvivalentní protiplnění, které však člen statutárního orgánu z jiného důvodu vyhodnotí jako v zájmu obchodní korporace.
- 4.8 Rozhodnutí člena představenstva, dle něhož Družstvo Jižní nebo Družstvo Jiráskova převede na nájemníka Spoluvlastnický podíl za významně nižší cenu, než je cena obvyklá, proto nepředstavuje bez dalšího (*per se*) jednání, které se protíví požadavku péče řádného hospodáře.<sup>9</sup> Takové rozhodnutí by nicméně mohlo porušit pravidla pro rozdělování zisku a jiných vlastních zdrojů obchodní korporace stanovená k ochraně jejich věřitelů (viz níže od bodu 4.20).

#### *ROZHODNUTÍ O OBCHODNÍM VEDENÍ ČI STRATEGICKÉM ŘÍZENÍ VS. ROZHODNUTÍ O ROZDĚLENÍ ZISKU ČI JINÝCH VLASTNÍCH ZDROJŮ*

- 4.9 Při přijetí rozhodnutí, dle něhož má obchodní korporace poskytnout členu korporace (společníku, akcionáři či členu družstva) nebo třetí osobě plnění, za které nemá obdržet žádné protiplnění nebo má obdržet neekvivalentní (příliš nízké) protiplnění, musí být zkoumáno, zda takové rozhodnutí mohou učinit členové statutárního orgánu v rámci rozhodnutí o obchodním vedení či strategickém řízení (případně v tzv. zbytkové působnosti), nebo zda takové rozhodnutí náleží výlučně nejvyššímu orgánu obchodní korporace, jež o takové dispozici rozhoduje při rozdělování zisku či jiných vlastních zdrojů. Praktická potřeba takového rozlišování vyplývá z odlišných předpokladů pro učinění takových rozhodnutí a nároků, jaké jsou kladeny na členy statutárního orgánu.
- 4.10 **Obchodní vedení** zahrnuje organizování a řízení běžné (podnikatelské) činnosti obchodní korporace, zejména rozhodování o provozu závodu a s tím souvisejících

<sup>7</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 9. 2019, sp. zn. 27 Cdo 90/2019, nebo rozsudek z 28. 2. 2019, sp. zn. 27 Cdo 2724/2017.

<sup>8</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 27. 2. 2007, sp. zn. 29 Odo 1108/2005, usnesení z 28. 5. 2015, sp. zn. 29 Cdo 5330/2014, rozsudek z 15. 2. 2018, sp. zn. 29 Cdo 2791/2016, nebo rozsudek z 28. 2. 2019, sp. zn. 27 Cdo 2724/2017.

<sup>9</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 10. 2008, sp. zn. 29 Cdo 2531/2008 (převod nemovité věci za nižší než obvyklou cenu), rozsudek z 30. 3. 2011, sp. zn. 29 Cdo 4276/2009 (nevymáhání existující pohledávky), rozsudek z 26. 2. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2974/2012 (zaplacení promlčeného dluhu), usnesení z 21. 12. 2016, sp. zn. 29 Cdo 3235/2016 (bezúročná půjčka perspektivnímu smluvnímu partnerovi, který se dočasně ocitnul v hospodářských potížích), nebo usnesení z 29. 5. 2018, sp. zn. 27 Cdo 1532/2017 (nevymáhání pohledávky na náhradu škody).

vnitřních záležitostech obchodní korporace.<sup>10</sup> Může se jednat například o rozhodnutí, zda a jak bude obchodní korporace vymáhat pohledávky za svými dlužníky, zda korporace uhradí svůj dluh, jak bude korporace odměňovat své zaměstnance, jakým způsobem bude financován provoz korporace atd.<sup>11</sup> V poměrech družstva náleží obchodní vedení představenstvu (§ 706 odst. 1 z. o. k.). Členové ani členská schůzce nejsou oprávněni dávat představenstvu pokyny ohledně obchodního vedení.<sup>12</sup>

- 4.11 Od obchodního vedení musíme odlišovat **strategické řízení**. Strategické řízení zahrnuje rozhodování o mimořádných, koncepčních, (rozsáhle) investičních nebo jinak neobvyklých záležitostech obchodní korporace.<sup>13</sup> Protože zákon nesevěřuje působnost rozhodovat o záležitostech strategického řízení do působnosti jiného orgánu družstva, spadá také toto rozhodování do působnosti představenstva, stejně jako rozhodování o dalších otázkách, které netvoří obchodní vedení ani strategické řízení, zákon ani stanovy však jejich projednání a rozhodnutí nesvěří do působnosti jiného orgánu obchodní korporace (tzv. zbytková působnost - § 163 o. z.). Narozdíl od rozhodování o záležitostech obchodního vedení si však může členská schůzka rozhodnutí o záležitosti strategického řízení, případně jiných otázkách tzv. zbytkové působnosti vyhradit (§ 657 z. o. k.).
- 4.12 Zda rozhodnutí představuje rozhodnutí o záležitosti obchodního vedení, či strategického řízení musí být posuzováno podle okolností konkrétního případu. Například rozhodnutí, jakým způsobem bude zajištěno financování obchodní korporace, může představovat rozhodnutí o obchodním vedení i strategickém řízení. Zajištění peněžních prostředků na běžný provoz závodu družstva (například úhradu energií) představuje zásadně záležitost obchodního vedení. Zajištění peněžních prostředků pro financování nového významného projektu (například výstavby nového domu) naproti tomu zásadně spadá do strategického řízení družstva.<sup>14</sup>
- 4.13 Rozhodují-li členové představenstva družstva o záležitosti obchodního vedení nebo strategického řízení musí dostát požadavku péče řádného hospodáře. V tomto rámci však mají relativně **široký prostor pro uvážení**, jaké rozhodnutí o záležitosti obchodního vedení či strategického řízení přijmou, a před vznikem odpovědnosti jsou chráněni **pravidlem podnikatelského úsudku** (viz výše bod 4.3). Rozhodne-li se členská schůzka udělit představenstvu pokyn v záležitosti strategického řízení, může podle našeho názoru pokyn relativně konkrétně vymezit, a tak určit obsah právního jednání, které mají členové statutárního orgánu za korporaci učinit.<sup>15</sup> To však neznamená, že by členové představenstva museli takový pokyn bez dalšího následovat a nemohli být odpovědní za újmu způsobenou realizací takového pokynu.<sup>16</sup> Totéž zásadně platí pro ostatní záležitosti tzv. zbytkové působnosti, s tím ovšem, že v jejich případě zpravidla nepůjde o rozhodování „podnikatelské“, v jehož rámci by zákon členům statutárního orgánu přiznával široký prostor pro úvahu a ochranu před

<sup>10</sup> ČERNÁ, S., ČECH, P. Kde jsou hranice obchodního vedení? *Právní fórum*. 2008, č. 11, str. 453 až 459, či EICHLEROVÁ, K. in op. cit. sub 5, str. 382.

<sup>11</sup> Srov. rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu z 11. 9. 2019, sp. zn. 31 Cdo 1993/2019.

<sup>12</sup> Shodně CILEČEK, F. in ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. Zákon o obchodních korporacích. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, str. 1231.

<sup>13</sup> V podrobnostech ČERNÁ, S., ČECH, P. in op. cit. sub 10.

<sup>14</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 16. 3. 2021, sp. zn. 27 Cdo 1873/2019, nebo EICHLEROVÁ, K. in op. cit. sub. 5, str. 382.

<sup>15</sup> V podrobnostech ČERNÁ, S., ČECH, P. in op. cit. sub 10.

<sup>16</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 27. 6. 2018, sp. zn. 29 Cdo 3325/2016.

(třeba i škodlivým) výsledkem skrze pravidlo podnikatelského úsudku (§ 51 odst. 1 z. o. k.).

- 4.14 Pro rozhodnutí o záležitosti obchodního vedení ani strategického řízení (či v jiné oblasti zbytkové působnosti) nestanoví zákon zvláštní formální požadavky. Ačkoli členové představenstva musí při výkonu funkce jednat informovaně a při rozhodování využít rozumně dostupné informační zdroje (viz výše bod 4.2), zákon nevyžaduje, aby rozhodnutí o obchodním vedení či strategickém řízení museli činit jedině na podkladě znaleckých posudků či odborných stanovisek, aktuálních a členskou schůzí schválených účetních závěrek atp.
- 4.15 Rozhodování o **rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů** náleží do výlučné působnosti členské schůze [§ 656 písm. i) z. o. k.]. Rozhodování o takovém rozdělení je tudíž vyloučeno nejen z rámce obchodního vedení či strategického řízení, nýbrž i z okruhů zbylých záležitostí spadajících do zbytkové působnosti představenstva. Členská schůze může rozhodnout o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů **pouze na základě jí schválené řádné nebo mimořádné účetní závěrky**, a to za podmínky splnění tzv. **bilančních testů** (§ 34 odst. 2, § 40 odst. 1 a § 40 odst. 2 z. o. k.). Bilanční testy mají zjednodušeně řečeno zajistit, aby rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebylo provedeno na úkor věřitelů obchodní korporace, tj. aby předmět rozdělení tvořily pouze reálně existující (řádně vykázané) reziduální zdroje korporace (tj. zdroje korporace převyšující její dluhy), které zákon za trvání obchodní korporace rozdělit připouští (tj. zdroje tzv. disponibilní).
- 4.16 Rozhodne-li členská schůze o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů v souladu se zákonem a nepřivede-li jejich výplata družstvu úpadek (tzv. insolvenční test, viz § 40 odst. 3 z. o. k.), musí členové představenstva zisk nebo jiné vlastní zdroje vyplatit. Pokud by naopak členská schůze rozhodla o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, aniž by byly splněny bilanční testy, nebo jejich výplata mohla přivodit družstvu úpadek, nemá takové rozhodnutí ze zákona žádné účinky, členové představenstva nejsou rozhodnutím vázáni a podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích vyplatit nesmí. Pokud by tak přesto učinili, jednali by v rozporu s konkrétním zákonným pravidlem, tedy vždy v rozporu s požadavkem péče řádného hospodáře, a byli povinni nahradit újmu z toho družstvu vzniklou;<sup>17</sup> to přesto, že by podíl na zisku či jiných vlastních zdrojích vyplatili dle usnesení, které bylo schváleno všemi členy družstva.
- 4.17 Zisk nebo jiné vlastní zdroje družstva lze rozdělit a podíl na nich vyplatit nejen členům obchodní korporace (společníkům, akcionářům, členům), ale také třetím osobám (připustí-li to v souladu s § 34 odst. 1 věta třetí z. o. k. zakladatelské právní jednání a určí-li tak usnesení nejvyššího orgánu obchodní korporace, kterým se zisk či jiné vlastní zdroje rozdělují). Může se tak stát v peněžitě, ale také v nepeněžitě podobě.<sup>18</sup> Podíl na zisku či jiných vlastních zdrojích proto může být vyplacen nejen tak, že členové představenstva poukážou členovi družstva na bankovní účet částku určenou v usnesení členské schůze, ale také tím, že třetí osobě určené v usnesení o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů převedou vlastnické právo k věci (např. Spoluvlastnickému podílu), kterou vymezí takové usnesení a jejíž reálná hodnota (dle aktuálního znaleckého posudku) odpovídá rozdělované částce.

<sup>17</sup> Srov. LASÁK, J., DĚDIČ, J. in LASÁK, J., DĚDIČ, J., POKORNÁ, J. ČÁP, J. a kol. Zákon o obchodních korporacích: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, str. 207.

<sup>18</sup> V poměrech družstva takto CILEČEK, F. in op. cit. sub 12, str. 1102.

- 4.18 Členové představenstva družstva při výplatě podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích proto zásadně plní pouze roli **strážců legality**.<sup>19</sup> Jsou-li splněny podmínky pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, musí členové představenstva výplatu provést; členové představenstva by naopak jednali v rozporu s požadavkem péče řádného hospodáře, pokud by takovou výplatu (vyhovující zákonným předpokladům) nerealizovali. Nejsou-li naopak podmínky pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů splněny, nesmí členové představenstva jejich výplatu provést, třebaže se na tom usnesli všichni členové družstva.
- 4.19 Pro členy představenstva je proto velmi důležité rozlišit, zda rozhodnutí o poskytnutí plnění členu družstva či třetí osobě představuje rozhodnutí o záležitosti obchodního vedení (či strategického řízení, případně rozhodnutí v jiné zbytkové působnosti), anebo rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů. V prvním případě mají členové představenstva zásadně široké pole uvážení a v mezích požadavku péče řádného hospodáře mohou rozhodnout, jak bude družstvo se svým majetkem nakládat. V druhém případě se členové představenstva omezují na kontrolu splnění zákonných požadavků pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů a za předpokladu jejich naplnění realizují vůli členů družstva vyjádřenou v usnesení členské schůze o takovém rozdělení.

*OBECNĚ KE SKRYTÝM VÝPLATÁM PODÍLU NA ZISKU ČI JINÝCH VLASTNÍCH ZDROJÍCH*

- 4.20 V této souvislosti je pro členy představenstva klíčové rozpoznat tzv. **skryté výplaty podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích**. V aplikační praxi jsou skryté výplaty podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích realizovány zpravidla pomocí smluv, ve kterých se obchodní korporace zavazuje poskytnout svému členu nebo třetí osobě plnění, za které má obdržet neekvivalentní (příliš nízké) protiplnění nebo které se obchodní korporace dokonce zavazuje poskytnout bezúplatně.
- 4.21 Zda uzavření a plnění smlouvy představuje skrytou výplatu podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích musí být opět posuzováno s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. Výše jsme uváděli, že rozhodnutí o uzavření smlouvy, na základě které mají být poskytnuty družstvu peněžní prostředky, může představovat rozhodnutí o záležitosti obchodního vedení i strategického řízení (bod 4.12). Uzavření i takové smlouvy se však může stát také nástrojem skryté výplaty podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích.
- 4.22 Právě uvedené potvrzují nejen zahraniční zkušenosti<sup>20</sup>, ale také česká rozhodovací praxe. V rozsudku z 27. 6. 2018, sp. zn. 29 Cdo 3325/2016, se Nejvyšší soud zabýval akcionářskou žalobou, kterou se minoritní akcionář domáhal za akciovou společnost po členech jejího představenstva náhrady škody ve výši přes 4,5 mil. Kč, již měli žalovaní společnosti způsobit nevýhodnou emisí dluhopisů. Vlastníkům dluhopisů společnost v emisních podmínkách slíbila velkorysé úročení (20 % ročně), když obvyklý tržní úrok ve stejném čase dosahoval sotva 6 %. Rozdíl představoval ušlý zisk, tedy škodu, jejíž náhrady se žalobce domáhal. Specifická potíž tkvěla v tom, že dluhopisy

<sup>19</sup> Obecně k příkazu legality členů statutárního orgánu srov. srov. BEJČEK, J. Úvaha o korporátních a statutárních „závojích“. In: ČERNÁ, S., ČECH, P. (ed.) *Pocta Ivaně Štenglové k sedmdesátým narozeninám: právo společnosti – ohlédnutí za dvěma desetiletími účinnosti obchodního zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2012, str. 12 až 15, nebo FLÍDR, J. Delikt ní odpovědnost člena statutárního orgánu vůči třetím osobám. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, str. 20 až 24.

<sup>20</sup> Srov. FLÍDR, J. Zákaz vrácení předmětu vkladu jako účinný nástroj ochrany věřitelů kapitálové společnosti. *Obchodněprávní revue*. 2018, č. 9, str. 241 a násl.

upsali takřka výlučně akcionáři společnosti. Výhodné úročení dluhopisů se tak stalo nástrojem vyvádění zdrojů ze společnosti bez ohledu na hospodářský výsledek, respektive pravidla pro jeho rozdělení a výplatu. Nejvyšší soud potvrdil, že takové plnění akcionářům může představovat obcházení zákona v úpravě rozdělení a výplaty vlastních zdrojů, a být tudíž nepřípustné a neplatné. Doslova k tomu uzavřel: „[V]ydání dluhopisů může být - podle okolností konkrétního případu - jednáním porušujícím (obcházejícím) zákonná pravidla rozdělování zisku či jiných vlastních zdrojů, a to zejména tehdy, kdy by účelem emise dluhopisů bylo rozdělit mezi (některé) akcionáře či další osoby (formou úroků z dluhopisů) zdroje společnosti za podmínek, za kterých by společnost zisk ani jiné vlastní zdroje podle zákonných pravidel rozdělit nemohla (např. na úkor části akcionářů či v rozporu s tzv. bilančním testem dle § 178 obch. zák.).“ Bez významu přitom bylo, že vydání dluhopisů schválila valná hromada společnosti: „Názor, podle něhož, plní-li představenstvo pokyn valné hromady, jeho členové bez dalšího neodpovídají za újmu způsobenou společností takovým jednáním, vede ke zjevně neudržitelnému závěru, že členové představenstva se zproští odpovědnosti za škodu již jen tím, že si (sami či s pomocí osob jednajících s nimi ve shodě) určité rozhodnutí ‚odhlasují‘ na valné hromadě (v podobě pokynu pro představenstvo).“

- 4.23 Ačkoli Nejvyšší soud vynesl citovaný závěr v poměrech obchodního zákoníku, nepochybujeme, že se prosadí také podle platné právní úpravy a dopadne rovněž na družstva, která jsou po novele zákona o obchodních korporacích provedené zákonem č. 33/2020 Sb. podrobena shodným pravidlům o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů jako kapitálové společnosti.
- 4.24 Nejflagrantnější případy tzv. skrytých výplat podílu na zisku a jiných vlastních zdrojích postihuje zákon v § 40 odst. 5 z. o. k. Dle tohoto ustanovení nesmí obchodní korporace, až na uvedené výjimky, poskytnout bezúplatné plnění společníkovi nebo osobě jemu blízké. Pravidlo však nevyčerpává všechny případy skrytých výplat podílu na zisku a jiných vlastních zdrojích. Domníváme se, že **poskytuje-li obchodní korporace svému členu či osobě jemu blízké plnění, aniž by za ně obdržela ekvivalentní protiplnění, je třeba vždy zkoumat, zda taková jednání neobcházejí pravidla pro rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů a výplatu podílu na nich.** Jsme přesvědčeni, že cílem § 40 odst. 5 z. o. k. nebylo založit pravidlo zakazující (výlučně) poskytnutí bezúplatného plnění a současně (a contrario) připustit poskytnutí plnění hrubě neekvivalentního v neprospěch obchodní korporace. Nenacházíme rozumný důvod, proč obchodní korporaci zakazovat darovat svému členu 1 mil. Kč na straně jedné, ale současně jí dovolit smíšené darování, při kterém by svému členu převáděla věc stejné hodnoty za částku výrazně nižší či jen symbolickou (a tím mu efektivně činila dar ve výši vzniklého rozdílu).
- 4.25 Tento závěr podporuje nejen důvodová zpráva k návrhu zákona č. 33/2020 Sb., který do ustanovení § 40 odst. 5 z. o. k. pravidlo vtělil, nýbrž rovněž historie jeho vzniku. Důvodová zpráva výslovně uvádí: „Cílem navrhované úpravy je zabránit obcházení pravidel pro výplatu podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích. V tomto ohledu lze na zákaz darování nebo jiného bezúplatného plnění společníkům (osobám blízkým) nahlížet jako na nástroj omezení výplaty podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojů, proto se ustanovení zakotvuje právě v § 40 (srov. nadpis).“. Připomínku navrhuující omezení pravidla Ministerstvo spravedlnosti jako navrhovatel zákona v připomínkovém řízení vypořádalo následujícím vyjádřením: „**Jediným způsobem, jakým se mohou členové, popřípadě třetí osoby podílet na vlastním kapitálu obchodní korporace,**

*je prostřednictvím podílu na zisku a podílu na jiných vlastních zdrojích poté, co jsou dodrženy zákonem stanovené testy, které míří na ochranu věřitelů. Darování členovi nebo osobě jemu blízké by tyto testy (srov. § 34 odst. 2 a § 40 odst. 1) obcházel. Proto se výslovně stanoví, že jakékoli bezúplatné plnění vyjmenovaným osobám se zakazuje. Výkladem je možno dovodit totéž, nicméně za účelem zvýšení právní jistoty se pravidlo formuluje výslovně.“<sup>21</sup>*

- 4.26 Jak jsme uvedli výše, jsou to právě členové představenstva družstva, kteří mají zajistit, že podíl na zisku a jiných vlastních zdrojích bude vyplácen pouze za podmínky dodržení ustanovení o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů a výplatě podílu na nich (bod 4.18). Vyplatí-li člen představenstva podíl na zisku či jiných vlastních zdrojích, ačkoli si je vědom, že předpoklady pro rozdělení nebo výplatu nejsou splněny, jedná protiprávně, a tudíž (vždy) v rozporu s požadavkem péče řádného hospodáře. Jak potvrzuje výše citované rozhodnutí Nejvyššího soudu, v rozporu s požadavkem péče řádného hospodáře by člen představenstva jednal také tehdy, pokud by k výplatě podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích docházelo skrytě na základě smlouvy, dle níž má poskytnout družstvo členu či osobě jemu blízké plnění, za které neobdrží ekvivalentní protiplnění.

*SKRYTÉ VÝPLATY PODÍLU NA ZISKU ČI JINÝCH VLASTNÍCH ZDROJÍCH VE PROSPĚCH TŘETÍCH OSOB*

- 4.27 Česká literatura ani rozhodovací praxe se dosud nezabývaly v detailu otázkou, zda a za jakých podmínek můžeme považovat poskytnutí plnění třetí osobě (odlišné od člena obchodní korporace či osoby jemu blízké), za které obchodní korporace neobdrží žádné či ekvivalentní protiplnění, za porušení či obcházení ustanovení o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů.
- 4.28 Domníváme se, že na rozdíl od poskytnutí bezúplatného či neekvivalentního plnění členu obchodní korporace či osobě jemu blízké musíme být při posuzování poskytnutí takového plnění třetí osobě, která není personálně ani majetkově propojena s členem korporace, zdrženliví. Nikoli každé plnění, které obchodní korporace poskytne třetí osobě a za něž nemá obdržet ekvivalentní protiplnění, posoudíme jako skrytou výplatu podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích. Rozhodnutí o poskytnutí takového plnění třetí osobě zásadně představuje rozhodnutí o záležitosti obchodního vedení či strategického řízení a člen statutárního orgánu bude moci v rámci požadavku péče řádného hospodáře vážit, zda takové plnění třetí osobě poskytnout, a případně jako souladné s tímto požadavkem i obhájit.<sup>22</sup>
- 4.29 Než bude v rozhodovací praxi vyjasněna hranice mezi rozhodnutím o záležitosti obchodního vedení (strategického řízení) a rozhodnutím o rozdělení a výplatě zisku nebo jiných vlastních zdrojů, doporučujeme, aby členové statutárního orgánu z opatrnosti trvali na aplikaci pravidel o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, má-li **obchodní korporace poskytnout třetí osobě plnění, za něž nemá obdržet ekvivalentní protiplnění, na podnět a v zájmu svého člena**. Jak jsme uvedli výše v bodu 4.17, má-li člen obchodní korporace zájem, aby třetí osoba obdržela z majetku

<sup>21</sup> Srov. str. 96 vypořádání připomínek k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a některé další zákony. Dokument obsahující vypořádání připomínek je dostupný na <https://apps.odok.cz/attachment/-/down/2LBSAY8K4T71>.

<sup>22</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 20. 10. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4296/2018 (uzavření dohody o prominutí dluhu) a většinu dalších jeho rozhodnutí uváděných výše sub 9.

korporace bezúplatné či jinak neekvivalentní plnění, může takovou dispozici prosadit za podmínek § 34 a § 40 z. o. k. coby rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů třetí osobě (případně i v nepeněžitě formě), anebo rozhodnout o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů sobě samému a získané plnění následně poukázat třetí osobě. Upravili-li právní řád možnost takového rozdělení zisku nebo vlastních zdrojů třetím osobám určeným členy obchodní korporace a současně stanovil přísné předpoklady pro ně (k ochraně věřitelů obchodní korporace), jsme přesvědčeni, že takový postup nevymezil toliko „na výběr“ obchodní korporace a jejích členů, tedy že by ponechal na jejich volném uvážení, zda se pro něj rozhodnou a raději nezvolí jiný, nesvázaný podobnými omezeními, tedy prostřednictvím smluv o bezúplatných či jinak neekvivalentních plnění obchodní korporace takovým třetím osobám. Striktní pravidla pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů a jimi sledovaná ochrana věřitelů by se stala bezvýznamná, pokud by člen statutárního orgánu mohl, či dokonce musel bez jejich splnění poukázat neekvivalentní plnění třetí osobě na podnět člena obchodní korporace.<sup>23</sup> Domníváme se tudíž, že závěry týkající se skrytých distribucí zisku a jiných vlastních zdrojů obchodní korporace vůči jejím členům a osobám jim blízkým prostřednictvím neekvivalentních smluvních plnění (body 4.20 až 4.26 výše) je třeba mutatis mutandis vztáhnout i na taková plnění libovolným třetím osobám, pokud by je obchodní korporace činila na pokyn (či podnět) a v zájmu svých členů.

- 4.30 Pravidla o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů (jako stěžejní součást zákonné ochrany věřitelů obchodní korporace) představují právní normy chránící veřejný pořádek. Je proto třeba posuzovat, zda konkrétní jednání, které se ocitne v rozporu s nimi (či tato pravidla obchází), jde proti jejich smyslu a účelu, či zda tento smysl a účel zůstává i přes nedodržení formálních požadavků na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů zachován (tj. zda formální odklon od těchto požadavků zájmy věřitelů ve výsledku neohrožuje).<sup>24</sup> S ohledem na předmět činnosti obchodní korporace, výši poskytovaného plnění a výši jmění korporace si lze představit případy, ve kterých jednání člena statutárního orgánu, který na podnět člena korporace a (převážně) v jeho zájmu poskytne bezúplatné či neekvivalentní plnění třetí osobě, posoudíme jako souladné s požadavkem péče řádného hospodáře, resp. jako neohrožující zájmy věřitelů a tím nekolidující s pravidly pro rozdělování zisku a jiných vlastních zdrojů. Ilustrováno na příkladu, činí-li jmění obchodní korporace desítky milionů korun českých, korporace dle stavu v účetnictví k disponuje zdroji k výplatě podílu na zisku či jiných

<sup>23</sup> Obdobný závěr se prosazuje v německém právu kapitálových společností. V akciovém právu srov. BAYER, W. in GOETTE, W., HABERSACK, M., KALSS, S. a kol. Münchener Kommentar zum Aktiengesetz. 1. díl. § 1–75. 5. vydání. Mnichov: C. H. Beck, 2019, komentář k § 57, m. č. 124: „*Plní-li akciová společnost třetí osobě na popud akcionáře bez ekvivalentního protiplnění, je toto plnění třetí osobě vždy přičitatelné akcionáři, a to bez ohledu na to, zda z tohoto plnění má [akcionář – pozn. autorů] přímý či nepřímý prospěch nebo prospěch žádný (například proto, že chce třetí osobě pouze poskytnout dar). K takovému přičtení postačuje pouhá skutečnost, že akcionář používá akciovou společnost ve svém zájmu jako ‚zástupce‘ [Geheißperson]; nezáleží přeci na tom, zda si akcionář nechá poskytnout plnění z majetku akciové společnosti a poté jej poukáže třetí osobě, nebo zda podnítl akciovou společnost ke ‚zkrácenému plnění‘ [abgekürzte Leistung]. Ve vztahu ke třetí straně přebírá akcionář roli ‚dárce‘, ačkoli akciová společnost poskytuje dar ze svého majetku.“ V právu společnosti s ručením omezeným srov. FASTRICH, L. in BAUMBACH, A., HUECK, A. Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Beck'sche Kurz-Kommentare. 20. vydání. Mnichov: C. H. Beck, 2013, komentář k § 30, m. č. 26b: „[...] také dary společnostmi pro třetí osobu, ke kterým dal společník podnět, mohou být hodnoceny jako výplaty společníku, pokud jimi společnost nesleduje vlastní zájem, ale představují zprostředkované dary společníka.“ Přeloženo autory stanoviska.*

<sup>24</sup> Srov. rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu z 10. 6. 2020, sp. zn. 31 ICdo 36/2020.

vlastních zdrojích v milionových částkách a člen statutárního orgánu na podnět jediného člena (společníka či akcionáře) použije na dobročinné účely dar třetí osobě ve výši 100 tis. Kč, bude možné uzavřít, že člen statutárního orgánu jednal (také) v zájmu obchodní korporace, když darem sledoval například hledisko reputační či aspekt sociální odpovědnosti, který se v zájmu korporace rovněž promítá. I kdyby se ale nastíněný dar děl **výlučně** v zájmu člena obchodní korporace, který by nebylo možno ztotožnit se zájmem obchodní korporace, péči řádného hospodáře by člen statutárního orgánu jeho poskytnutím sice zásadně nedostál (porušení loajality), na jeho jednání by přesto nebylo nutno pohlížet jako na obcházení pravidel o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů, a tudíž z toho důvodu protiprávní a neplatné, když zájmy věřitelů by zjevně neohrozilo, smysl a účel ustanovení o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů by jím tak zůstal nedotčen.<sup>25</sup>

- 4.31 O takový případ, kdy bychom i přes formální porušení měli smysl pravidel o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů za dodržení, se však podle našeho názoru v posuzované věci nejedná. Dle záměru Statutárního města Olomouc mají Družstva převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky za částku nedosahující ani 15 % jejich obvyklé ceny. To za situace, v níž obvyklá cena Spoluvlastnických podílů činí více než 370 mil. Kč<sup>26</sup> a Spoluvlastnické podíly tvoří prakticky veškerý majetek Družstev. Družstva nadto nemají dle účetnictví dostatek disponibilních zdrojů pro rozdělení a vyplacení částky odpovídající rozdílu mezi obvyklou cenou Spoluvlastnických podílů a protiplněním, které mají za Spoluvlastnické podíly obdržet (k tomu ještě níže bod 4.37). V takovém případě je podle našeho názoru nutné na dodržení ustanovení o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů trvat, aby bylo učiněno zadost požadavku zákonnosti v procesu realizace celého záměru.
- 4.32 Nepopíráme právo členů Družstev rozhodnout, že namísto jim připadne právo na reziduální vlastní zdroje Družstev třetím osobám (nájemníkům). Pro tyto případy však zákon upravuje pravidla pro rozdělování zisku a jiných vlastních zdrojů, za jakých lze tohoto cíle dosáhnout (viz zejména § 34 odst. 1 z. o. k. *in fine*).
- 4.33 Rozumíme, že dodržení pravidel pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů a jimi sledovaná ochrana věřitelů se v posuzovaném případě mohou jevit jako nadbytečné a příliš rigidní. Bylo by v této souvislosti možné namítnout, že ačkoli běžný (mimo pravidla o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů provedený) převod Spoluvlastnických podílů za neekvivalentní protiplnění představuje protiprávní jednání, nebudou za ně členové představenstva odpovědní, neboť věřitelé nedojdou újmy (když Družstva významné věřitele nemají, resp. vzdor nevýhodným převodům všechny své dluhy řádně a včas uspokojí) a i kdyby škoda vznikla, mezi ní a protiprávním jednáním členů představenstva nebude v budoucnu možné dovodit příčinnou souvislost; Statutární město Olomouc by totiž beztak mohlo rozhodnout o likvidaci Družstev a výplatě likvidačního zůstatku nájemníkům a dosáhnout téhož výsledku.<sup>27</sup> Na takovou

<sup>25</sup> Stranou necháváme povinnosti člena statutárního orgánu pramenící z daňového práva.

<sup>26</sup> Srov. str. 25 analýzy obvyklé ceny bytů z 24. 11. 2021 vypracované Grant Thornton Appraisal services a.s. Analýza je dostupná na [www: https://www.olomouc.eu/druzstva](https://www.olomouc.eu/druzstva).

<sup>27</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 29. 4. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2363/2011: „Jestliže by totiž hospodářské výsledky společnosti zobrazené v účetnictví společnosti ve stavu bezprostředně předcházejícímu svolání dotčené valné hromady umožňovaly závěr, že by valná hromada na jejich podkladě a při dodržení omezení plynoucích z § 65a a § 178 obch. zák. přijala stejné (obdobné) rozhodnutí o rozdělení zisku (jaké učinila v rozporu s požadavkem § 178 odst. 2 obch. zák. na základě ‚nezpůsobilé‘ účetní závěrky), nebude zpravidla možno uzavřít, že mezi porušením povinností podle

argumentaci však nedoporučujeme spoléhat. Aplikační praxe přináší případy, kdy oproti všem očekáváním, a i třeba bez přičinění obchodní korporace (srov. § 2938 o. z.), vzniknou dluhy, které musí korporace uhradit, nebo majetek korporace náhle ztratí na ceně a nepostačuje ke splnění všech dluhů. Nelze proto nyní (*ex ante*) posoudit, zda se členové představenstva budou moci v případě soudního sporu dovolat chybějící příčinné souvislosti. Nemluvě o případných aspektech reputačních či dokonce trestněprávních. Právě proto je pro členy představenstva důležité, aby při převodu Spoluvlastnických podílů jednali v souladu s právem, jejich odpovědnost za škodu i jiné delikty byla vyloučena již z důvodu legálnosti jejich jednání a nemuseli spoléhat, že se ve sporu o náhradu škody ubrání poukazem na chybějící příčinnou souvislost či jinou liberující skutečnost.

- 4.34 Vyhnout se pravidlům pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, která coby součást veřejného pořádku (kogentně) chrání věřitele Družstev, nelze ani pomocí změny předmětu činnosti Družstev tak, že tento předmět zahrne také zajištění převodu Spoluvlastnických podílů dle záměru Statutárního města Olomouc na nájemníky.<sup>28</sup> Předmět činnosti obchodní korporace bezpochyby do značné míry determinuje zájem obchodní korporace a tím ovlivňuje i obsah povinnosti loajality člena statutárního orgánu. Ani ustanovení zakladatelského právního jednání předvídací podporu konkrétních třetích osob však není důvodem pro neaplikování pravidel pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů. Řešení podle našeho názoru nepředstavuje ani postup, kdy by nájemníci byli přijati za členy Družstev a stanovy dle § 575 odst. 1 písm. c) z. o. k. určily, že s členstvím je spojeno právo na výhodný převod Spoluvlastnického podílu. Posledně zmiňované zákonné ustanovení má podle našeho názoru v poměrech družstva postavit najisto svého času spornou otázku, zda lze s podílem v obchodní korporaci spojit pouze práva související s účastí v obchodní korporaci (právo na podíl na zisku, hlasovací právo atd.), nebo také práva, která s účastí nesouvisí (např. právo na zlevněné produkty vyráběné korporací).<sup>29</sup> Z § 575 odst. 1 písm. c) z. o. k. bezpečně vyplývá, že s podílem v družstvu lze spojit i práva, která s účastí člena v korporaci nesouvisí. Ustanovení však podle našeho názoru nelze vnímat jako speciální k pravidlům pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů. Ani právo vtělené do družstevního podílu nesmí představovat právo na nepeněžitou dividendu či jiné vlastní zdroje, na něž by vznikl nárok v rozporu s § 34 a § 40 z. o. k.<sup>30</sup>

---

§ 179 odst. 1 obch. zák. a zmenšením majetku společnosti je dána příčinná souvislost. Ani tímto posouzením se však odvolací soud nezabýval a jeho rozhodnutí je i v tomto směru neúplné, a tudíž nesprávné.“

<sup>28</sup> Srov. str 41 usnesení z 20. zasedání zastupitelstva města Olomouce z 10. 12. 2021, kde se mimo jiné navrhuje následující doplnění následujícího předmětu činnosti Družstev: „[N]aplňování projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc.“ Usnesení je dostupné na [www.olomouc.eu/druzstva](http://www.olomouc.eu/druzstva).

<sup>29</sup> K přehledu názoru srov. LÁLA, D. Druhy podílů v kapitálových společnostech. Praha: C. H. Beck, 2020, str. 183 a 184.

<sup>30</sup> V poměrech podílu ve společnosti s ručením omezeným srov. ŠUK, P. in ČECH, P., ŠUK, P. Právo obchodních společností v praxi a pro praxi (nejen soudní). Praha: Bova Polygon, 2016, str. 269: „[U]rčení práv a povinností, jež souvisí s účastí ve společnosti, je zásadně (do určité míry) věcí společníků (a podléhá tak zpravidla jejich smluvní volnosti). Avšak i v případě akceptace tohoto názoru poukazuje na to, že limity pro tvorbu druhů podílů přidáváním dalších, zákonem nepředvídaných práv či povinností, plynou jednak z úpravy rozdělování zisku a jiných vlastních zdrojů (§ 40 a § 167 ZOK) a jednak ze zákazu udělovat jednatelům pokyny týkající se obchodního vedení mimo režim § 51 odst. 2 ZOK (§ 195 odst. 2 ZOK). Právo vtělené do (druhu) podílu nesmí představovat nepeněžitou dividendu,

- 4.35 Neudržitelnost opačného závěru lze ilustrovat na příkladu Družstev. Jak ještě popíšeme níže (viz bod 4.37), Družstva aktuálně (z hlediska bilančního) nemají dostatek vlastních zdrojů, aby mohla v souladu s ustanoveními o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů bezúplatně či za symbolické protiplnění cokoliv plnit (tedy ani převést Spoluvlastnické podíly) svým členům či osobám jim blízkým (§ 40 odst. 5 z. o. k.), a tím (dle našeho přesvědčení – viz výše) ani třetím osobám na popud a v zájmu těchto členů. Nedává podle našeho názoru dobrý smysl, aby bylo možné se (kogentním, tedy nepřipouštějícím smluvní odchylku) zákonným ustanovením o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů a tím sledované ochraně věřitelů (která tvoří součást veřejného pořádku) vyhnout tak, že právo na převod Spoluvlastnického podílu Družstva prohlásí za předmět své činnosti nebo je spojí s členstvím v Družstvu. Taková úprava stanov Družstev by představovala pokus o (nepřípustnou) smluvní odchylku od těchto pravidel, bylo by ji tudíž nutno posoudit jako neplatnou.
- 4.36 Z výše uvedených důvodů se domníváme, že **členové představenstva Družstva Jižní a Družstva Jiráskova nemohou rozhodnout o převodu Spoluvlastnických podílů za symbolické protiplnění na nájemníky jako o záležitosti obchodního vedení či strategickém řízení ani v tzv. zbytkové působnosti, aniž by porušili pravidla k ochraně věřitelů obchodní korporace (obcházení ustanovení o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů). O takovém převodu musí rozhodnout členská schůze Družstev jako o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů v nepeněžitě formě (při splnění pravidel pro takové rozdělení a takovou výplatu). Doporučujeme proto, aby členové představenstva Družstva Jižní a Družstva Jiráskova realizovali případný převod Spoluvlastnických podílů za symbolické protiplnění na nájemníky jako formu nepeněžitě výplaty podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích za splnění podmínek pro jejich rozdělení a výplatu.**
- 4.37 Nejrychlejší způsob, jak dosáhnout převodu Spoluvlastnických podílů za uvedených podmínek, by mohlo být doplnění stanov Družstev o ujednání připouštějící rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů třetím osobám ve smyslu § 34 odst. 1 in fine z. o. k. (takto obecně, případně by bylo možné okruh takových třetích příjemců výslovně zúžit právě na nájemníky bytů ve spoluvlastnictví Družstev) a následné přijetí usnesení členské schůze Družstev o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů tak, že na konkrétní nájemníky uvedené v usnesení mají být převedeny v usnesení určené Spoluvlastnické podíly tak, aby aktuální reálná hodnota převáděného podílu vždy odpovídala částce určené k rozdělení a výplatě každému konkrétnímu nájemníkovi. Tento postup však není možný především proto, že Družstva ve svých bilancích nevykazují dostatek vlastních zdrojů pro takovou výplatu. Dle (poslední zveřejněné) účetní závěrky za rok 2020 může Družstvo Jižní rozdělit zisk či jiné vlastní zdroje ve výši cca 67 mil. Kč. Družstvo Jižní proto nemá dle účetní závěrky dostatek disponibilních zdrojů, aby vyplatilo Spoluvlastnické podíly o reálné hodnotě cca 249 mil. Kč za částku cca 32 mil. Kč (k pojmu reálná hodnota níže bod 5.7). Převést Spoluvlastnické podíly za splnění podmínek pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nemůže ani Družstvo Jiráskova. To může dle účetní závěrky za rok 2020 rozdělit zisk či jiné vlastní zdroje ve výši cca 17 mil. Kč. Dle záměru Statutárního města

---

*na níž by vznikl nárok v rozporu s úpravou rozdělování zisku (právo na slevu z ceny produktů prodávaných společnostmi).“*

Olomouc má přitom toto družstvo převést Spoluvlastnické podíly o reálné hodnotě cca 128 mil. Kč za částku cca 19 mil. Kč.

- 4.38 Protože dle stavu v účetnictví nemá Družstvo Jižní ani Družstvo Jiráskova aktuálně v rozvaze dostatek disponibilních zdrojů pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů tak, aby mohlo realizovat převod Spoluvlastnických podílů za symbolickou cenu, musí před rozdělením zisku či jiných vlastních zdrojů dojít k bilančně relevantnímu přecenění aktiv obou Družstev (tedy k přecenění, které se v souladu s účetními předpisy promítne do rozvahy Družstev) nebo k převodu Spoluvlastnických podílů na nájemníky jako (opět nepeněžitá) výplata podílu na likvidačním zůstatku třetím osobám. S ohledem na omezení, která právní řád stanoví pro bilančně relevantní přeceňování aktiv, proto předkládáme k úvaze možnost realizovat převod Spoluvlastnických podílů na nájemníky tak, že:

4.38.1 (i) dojde ke změně právní formy Družstev na akciové společnosti, (ii) tyto akciové společnosti se sloučí se Správou nemovitostí Olomouc, přičemž v rámci sloučení dojde k přecenění jmění zanikajících společností (včetně Spoluvlastnických podílů) a takto aktivované zdroje se promítnou v zahajovací rozvaze nástupnické Správy nemovitostí Olomouc, a (iii) Statutární město Olomouc rozhodne jako jediný akcionář Správy nemovitostí Olomouc o převodu Spoluvlastnických podílů na nájemníky jako o rozdělení zisku, případně jiných aktivovaných vlastních zdrojů v nepeněžitě formě, nebo

4.38.2 (i) bude rozhodnuto o likvidaci Družstev a (ii) likvidační zůstatek představovaný Spoluvlastnickými podíly bude (coby nepeněžitá výplata podílu na likvidačním zůstatku třetím osobám) rozdělen mezi nájemníky.

## **5. NÁVRHY POSTUPU**

### *ZMĚNA PRÁVNÍ FORMY A NÁSLEDNÁ FÚZE SLOUČENÍM*

- 5.1 Pravděpodobně nejrychlejším způsobem, jak realizovat převod Spoluvlastnických podílů na nájemníky za symbolickou cenu, je (i) změna právní formy Družstva Jižní a Družstva Jiráskova na akciové společnosti a (ii) následná fúze sloučením těchto akciových společností se Správou nemovitostí Olomouc, během níž bude v účetnictví provedeno přecenění jmění zanikajících společností (tedy zejména Spoluvlastnických podílů) tak, aby se mohlo promítnout ve výši disponibilních vlastních zdrojů nástupnické společnosti. Veškerý majetek Družstev takto přejde na Správu nemovitostí Olomouc a Statutární město Olomouc – jediný akcionář Správy nemovitostí Olomouc – bude moci prosadit svůj zájem na převodu Spoluvlastnických podílů na nájemníky prostřednictvím rozhodnutí o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů třetím osobám určeným v usnesení o takovém rozdělení v nepeněžitě formě.
- 5.2 Vhodné nastavení projektu změny právní formy a následné fúze sloučením (zejména určení tzv. dne vyhotovení projektu změny právní formy a rozhodného dne) a délka realizace obou přeměn závisí na okolnostech. Zadavateli rádi pomůžeme nalézt optimální řešení obou přeměn a odhadnout dobu jejich trvání. Pro základní představu níže načrtáváme základní obrysy procesu změny právní formy a fúze sloučením. Při odhadu času nezbytného pro jejich realizaci vycházíme z předpokladu, že přeměny

obou Družstev proběhnou za obdobných podmínek jako přeměny standardních obchodních korporací v běžné praxi.<sup>31</sup>

- 5.3 Protože nelze provést fúzi družstev a akciové společnosti, musí být v prvním kroku změněna právní forma Družstva Jižní a Družstva Jiráskova na akciové společnosti. Pro realizaci změny právní formy je nutné vypracovat znalecký posudek oceňující jmění Družstva Jižní a Družstva Jiráskova a projekt změny právní formy. Před schválením projektu změny právní formy musí být projekt uložen po dobu alespoň jednoho měsíce ve sbírce listin obchodního rejstříku a informace o změně právní formy publikována v Obchodním věstníku. Předpokládáme, že shodnou-li se členové Družstev do poloviny dubna 2022 na záměru provést změnu právní formy a budou-li do konce dubna 2022 vyhotoveny účetní závěrky Družstev za rok 2021<sup>32</sup>, může být znalecký posudek a projekt změny právní formy vypracován a uložen do sbírky listin v průběhu května 2022.<sup>33</sup> Odhadujeme, že v takovém případě by bylo možné **zapsat změnu právní formy Družstva Jižní a Družstva Jiráskova na akciové společnosti na konci června 2022 do obchodního rejstříku.**
- 5.4 Bezprostředně po změně právní formy Družstev lze navázat fúzí sloučením. Jejím cílem by byl přechod veškerého jmění akciových společností (původně Družstev) na Správu nemovitostí Olomouc. Z podkladů poskytnutých zadavatelem jsme vyrozuměli, že Spoluvlastnické podíly jsou v účetnictví Družstev zachyceny v historických (nabývacích) hodnotách a to je důvodem, proč nelze rozhodnout o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů (v nominální výši, která by umožnila pokrýt aktuální reálnou hodnotu Spoluvlastnických podílů) na úrovni Družstev (viz výše bod 4.37). Aby bylo možné později rozdělit na úrovni Správy nemovitostí Olomouc vlastní zdroje ve prospěch nájemníků (tj. aby byly splněny tzv. bilanční testy), je třeba přecenit Spoluvlastnické podíly na jejich současnou hodnotu a v pasivech zachytit ve vlastních zdrojích, které lze rozdělit mezi členy či třetí osoby. Takové přecenění lze v rámci fúze sloučením provést mimo jiné za podmínky, že jmění zanikajících akciových společností (původně Družstev) budou opět oceněna znalcem (§ 73 odst. 1 zákona o přeměnách). Za tím účelem by nicméně bylo nezbytné, aby se alespoň část jmění zanikajících společností vložila do základního kapitálu nástupnické společnosti; v opačném případě by totiž nebyl důvod k provádění (povinného) oceňování jmění znalcem, a tudíž dle účetních předpisů ani k jeho přeceňování v účetnictví. Předpokládáme, že výše jmění akciových společností (původně Družstev), které v rámci fúze sloučením přejde na Správu nemovitostí Olomouc a jež bude zachyceno ve vlastních zdrojích této společnosti, bude odpovídat alespoň obvyklé ceně Spoluvlastnických podílů zjištěné Grant Thornton Appraisal services a.s. (tj. cca 378 mil. Kč).<sup>34</sup> Optimální by bylo, aby dle projektu fúze byla zbylá část vlastních zdrojů zanikajících společností v zahajovací rozvaze Správy nemovitostí Olomouc vykázána v položce A.IV. Výsledek hospodaření

<sup>31</sup> Zvláště upozorňujeme, že proces fúze sloučením si může vyžádat více času, budou-li Družstva v době fúze příjemcem dotace nebo návratné finanční výpomoci ve smyslu § 14a zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů.

<sup>32</sup> Účetní závěrka za poslední účetní období je důležitým podkladem pro projekt změny právní formy a znalce oceňujícího jmění.

<sup>33</sup> Délka procesu přeměny začasté závisí na tom, jak rychle dokáže znalec ocenit jmění zúčastněných obchodních korporací. Protože podstatná část majetku Družstev byla oceněna Grant Thornton Appraisal services a.s., a očekáváme, že Družstva navrhnou, aby jejich jmění pro účely přeměny ocenil týž znalec, předpokládáme, že takový znalec by stihl ocenit jmění Družstev v průběhu května 2022.

<sup>34</sup> Viz str. 25 analýzy obvyklé ceny bytů z 24. 11. 2021 vypracované Grant Thornton Appraisal services a.s.

minulých let a tím se vytvořil předpoklad pro převod Spoluvlastnických podílů (byť zatím v režimu záloh na podíl na zisku) ještě během roku 2022 (viz níže bod 5.9). Takové promítnutí přeceňovacího rozdílu v zahajovací rozvaze nástupnické společnosti nicméně doporučujeme zvláště projednat s účetním poradcem, resp. auditorem Správy nemovitostí Olomouc. Upozorňujeme, že přinejmenším část odborné veřejnosti proti takovému postupu vznášela výhrady, zvláště z hlediska zásady věrného a poctivého obrazu. Na druhé straně jsou nám z praxe známé četné případy, ve kterých projekty přeměn přepokládaly takové přesuny položek vlastního kapitálu z konečných účetních závěrek zanikajících společností do zahajovací rozvahy společnosti nástupnické a tyto přeměny bez potíží proběhly.

- 5.5 Odhadujeme, že bude-li do obchodního rejstříku na konci června 2022 zapsána změna právní formy Družstva Jižní a Družstva Jiráskova na akciové společnosti, **jejich sloučení se Správou nemovitostí Olomouc by do obchodního rejstříku mohlo být zapsáno do konce srpna 2022.**
- 5.6 Majetek, který přejde z akciových společností (původně Družstev) na Správu nemovitostí Olomouc v rámci sloučení, se zohlední v účetnictví této společnosti za rok 2022. Správa nemovitostí Olomouc proto může přistoupit k rozdělení zisku, příp. jiných vlastních zdrojů ve prospěch nájemníků (převodu Spoluvlastnických podílů) nejdříve v roce 2023 poté, co bude schválena účetní závěrka za rok 2022 (k možnosti vyplacení zálohy na podíl na zisku níže bod 5.9). Před tím bude nezbytné změnit stanovy Správy nemovitostí Olomouc tak, aby připustily rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů třetím osobám (§ 34 odst. 1 in fine z. o. k.) a jejich výplatu v nepeněžitě podobě (§ 348 odst. 2 z. o. k.); tuto změnu stanov lze provést v rámci navrhované fúze.
- 5.7 Součástí usnesení o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů nájemníkům musí být uvedení částky (v penězích), která je ve prospěch konkrétního nájemníka rozdělena. Jelikož usnesení o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů zakládá ve vztahu k věcem, jimiž má být podíl na rozděleném zisku či jiných vlastních zdrojích vyplacen, rovněž právní důvod (titul), na jehož základě bude docházet k převodu vlastnického práva k takovým věcem, je nezbytné, aby usnesení dále zcela konkrétně vymezilo, který Spoluvlastnický podíl má být převeden kterému nájemníkovi, optimálně v rozsahu údajů nezbytných pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Při určení hodnoty nepeněžitě plnění výplatu podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích doporučujeme vycházet z jeho aktuální „reálné hodnoty“ ve smyslu § 469 odst. 1 z. o. k., nikoli jeho pořizovací ceny, resp. zůstatkové hodnoty uváděné v účetnictví. Ačkoli v účetnictví Správy nemovitostí Olomouc budou Spoluvlastnické podíly zachyceny v hodnotě zjištěné znalcem pro ocenění jmění při fúzi (výše bod 5.4), nelze vyloučit, že v mezidobí jejich hodnota dál naroste (anebo naopak klesne). Doporučujeme proto, aby představenstvo Správy nemovitostí Olomouc nechalo co možná nejbližší plánovanému rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů (nejvýše však šest měsíců předem) reálnou hodnotu převáděných Spoluvlastnických podílů znovu ocenit. Konečně, rozdělení vlastních zdrojů, a to i ve prospěch třetí osoby (nájemníka), je zásadně předmětem 15 % srážkové daně. Usnesení o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů by mělo tuto skutečnost zohlednit (v tom smyslu, že aktuální hodnota reálně plněná jednotlivým nájemníkům může představovat nejvýše 85 % částky určené bilančně k rozdělení, ledaže příjemce společnosti doplatí rozdíl, který by společnost použila k úhradě srážkové daně).

#### *Příklad 1 (účetní hodnota odpovídá reálné hodnotě)*

Statutární město Olomouc zamýšlí rozdělit zisk tak, aby nájemník obdržel spoluvlastnický podíl k bytové jednotce č. 419/1, na adrese Topolová 1, a to proti doplacení částky 140.000 Kč. V účetnictví Správy nemovitostí Olomouc je tento spoluvlastnický podíl zachycen v hodnotě 1.100.000 Kč.<sup>35</sup> Této částce odpovídá reálná hodnota spoluvlastnického podílu ve smyslu § 469 odst. 1 z. o. k. Předpokládejme, že výše srážkové daně činí 165.000 Kč.

Aby byl docílen popsany záměr a nájemník doplácel za nabytí Spoluvlastnického podílu pouze částku 140.000 Kč, musí usnesení o rozdělení zisku stanovit, že ve prospěch nájemníka se rozděluje zisk ve výši 1.125.000 Kč.<sup>36</sup>

#### *Příklad 2 (účetní hodnota neodpovídá reálné hodnotě)*

Statutární město Olomouc zamýšlí rozdělit zisk tak, aby nájemník obdržel spoluvlastnický podíl k bytové jednotce č. 419/1, na adrese Topolová 1, a to proti doplacení částky 140.000 Kč. V účetnictví Správy nemovitostí Olomouc je tento spoluvlastnický podíl zachycen v hodnotě 1.100.000 Kč. Reálná hodnota tohoto spoluvlastnického podílu však činí 1.300.000 Kč. Předpokládejme, že výše srážkové daně činí 195.000 Kč.

Aby byl docílen popsany záměr a nájemník doplácel za nabytí Spoluvlastnického podílu pouze částku 140.000 Kč, musí usnesení o rozdělení zisku stanovit, že ve prospěch nájemníka se rozděluje zisk ve výši 1.355.000 Kč.<sup>37</sup>

Spoluvlastnický podíl je v obou příkladech převáděn ze Správy nemovitostí Olomouc přímo na nájemníka; Statutární město Olomouc se vlastníkem Spoluvlastnického podílu ani na okamžik nestává. Jak vyplývá z obou příkladů, závisí na rozhodnutí Statutárního města Olomouc jako jediného akcionáře Správy nemovitostí Olomouc, jak vysokou peněžitou částku budou nájemníci, kteří budou s převodem Spoluvlastnického podílu souhlasit, povinni Správě nemovitostí Olomouc zaplatit. Statutární město Olomouc může především přijmout rozhodnutí o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů tak, aby nájemníci museli Správě nemovitostí Olomouc v souvislosti s převodem Spoluvlastnického podílu zaplatit nejen doplatek kupní ceny ve výši schválené na zasedání zastupitelstva města Olomouce z 10. prosince 2021, ale také částku srážkové daně.

- 5.8 Na povinnost zohlednit při rozdělování zisku reálnou hodnotu Spoluvlastnických podílů a hrazení srážkové daně doporučujeme pamatovat již při nastavení projektu fúze. Vhodným určením rozhodného dne lze významně snížit riziko, že se reálná hodnota Spoluvlastnického podílu bude odlišovat od hodnoty zachycené v účetnictví. Pokud by mělo Statutární město Olomouc rozdělovat zisk či případně jiné vlastní zdroje Správy nemovitostí Olomouc tak, aby z nich hradilo také srážkovou daň, doporučujeme předem ověřit, že bude mít Správa nemovitostí Olomouc dostatek vlastních zdrojů (ale také prostředků), aby mohla převést Spoluvlastnické podíly na všechny nájemníky.

---

<sup>35</sup> Srov. str. 24 a 44 analýzy obvyklé ceny bytů z 24. 11. 2021 vypracované Grant Thornton Appraisal services a.s. Čísla byla pro zjednodušení zaokrouhlena.

<sup>36</sup> Částka je pouze přibližná. Zvýšením částky podílu na zisku se zvyšuje výše srážkové daně. Ta by při rozdělované částce 1.125.000 Kč činila 168.750 Kč.

<sup>37</sup> Ibid.

- 5.9 Statutární město Olomouc konečně může docílit převodu Spoluvlastnických podílů za symbolickou cenu ještě v roce 2022 tím, že po dokončení fúze sloučením (výše bod 5.5) dá pokyn k poskytnutí **zálohy na podíl na zisku**.
- 5.10 Obchodní korporace může vyplácet zálohy na podíl na zisku na základě mezitímní účetní závěrky. Zdrojem pro vyplacení záloh mohou být pouze fondy vytvořené ze zisku, a to i jako výsledek hospodaření aktuálního účetního období (§ 35 odst. 1 z. o. k.). Právní úprava nepřipouští vyplácet zálohy na jiné vlastní zdroje, i kdyby se jednalo o zdroje disponibilní. Pokud by tudíž nebylo možné promítnout zdroje vytvořené přeceněním jmění zanikajících společností (včetně Spoluvlastnických podílů) v rámci fúze sloučením do položky zisku v zahajovací rozvaze Správy nemovitostí Olomouc, o jejich zálohové výplatě již v roce 2022 by nešlo uvažovat.
- 5.11 Stanoví-li tak statuty akciové společnosti, lze zálohy na podíl na zisku vyplácet v nepeněžitě podobě a třetím osobám.<sup>38</sup>
- 5.12 Rozhodování o výplatě zálohy na podíl na zisku zákon nesvěřuje do působnosti valné hromady. Rozhodnutí o výplatě zálohy na podíl na zisku proto spadá do působnosti představenstva (§ 163 o. z.). Rozhodování o výplatě zálohy je záležitostí vztahu společnosti ke společníkům. Nepředstavuje proto záležitost obchodního vedení.<sup>39</sup> Valná hromada (jediný akcionář) proto může členům představenstva udělit pokyn, aby zálohu na podíl na zisku vyplatili.<sup>40</sup> Obdobně jako při rozhodování o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů, také u pokynu o výplatě zálohy na podíl na zisku platí, že členové představenstva plní pouze roli strážců legality (viz výše bod 4.18). Je-li pokyn v souladu se zákonem (zejména v souladu s bilančními testy i insolvenčním testem pro výplatu zálohy), **musí členové představenstva pokyn jediného akcionáře poslechnout**.<sup>41</sup> Pokyn by bylo vhodné formulovat obdobně konkrétně jako usnesení valné hromady o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů. Pro jeho obsah proto platí výše uváděné závěry (bod 5.7). S účetním poradcem Správy nemovitostí Olomouc doporučujeme s předstihem konzultovat účetní zachycení výplaty nepeněžitě zálohy na podíl na zisku. Upozorňujeme nicméně také na četná úskalí záloh na podíl na zisku obecně, a zvláště potom jejich nepeněžitě podoby. V obecné rovině je třeba zohlednit, že aby si mohli příjemci zálohu ponechat, nebytně vyžaduje, aby (i) Správa nemovitostí Olomouc skončila hospodaření v roce 2022 s takovým výsledkem, který by umožnil zisk či jiné vlastní zdroje rozdělit ve stejném rozsahu, jaký byl zálohově vyplacen, především však že (ii) Statutární město Olomouc coby jediný akcionář by v roce 2023 na základě řádné účetní závěrky za rok 2022 také rozhodl o takovém rozdělení. Kdyby se oba předpoklady nenaplnily, vznikla by nejpozději na konci září 2023 (§ 35 odst. 2 z. o. k.) všem nabyvatelům Spoluvlastnických podílů povinnost tyto podíly Správě nemovitostí Olomouc zase vrátit. To by si vyžádalo nutnost jejich nového ocenění. Do společnosti by se totiž primárně musela „vrátit“ nominální částka, která byla zálohově vyplacena na bilančních zdrojích ze zisku. Bylo by tudíž třeba zjišťovat, zda právě ona se společnosti také reálně dostává. Kdyby hodnota podílů mezitím poklesla, museli by příjemci zálohy krom vrácení podílů společnosti dokonce doplatit rozdíl v penězích.

---

<sup>38</sup> ČECH, P., SKÁLOVÁ, J. Zálohy společníkům na podíly na zisku v kapitálových společnostech – právní a účetní pohled. *Obchodněprávní revue*. 2014, č. 9, str. 241 a násl., ČECH, P. Ke změnám v právní úpravě SRO a AS, jež (ne)přináší velká novela zákona o obchodních korporacích. *Metodické aktuality*. 2020, č. 9, str. 4 a násl.

<sup>39</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu z 5. 4. 2006, sp. zn. 5 Tdo 94/2006.

<sup>40</sup> ČECH, P., SKÁLOVÁ, J. in op. cit. sub 38.

<sup>41</sup> LASÁK, J., DĚDIČ, J. in op. cit. sub 17, str. 219.

Pokud by nabyvatelé tyto podíly v mezičase převedli, museli by společnosti plnit právě jen plně peněžní vyjádření jejich hodnoty v době výplaty záloh. Neskrýváme ani, že nepeněžitou výplatu záloh praxe dosud neprovedla. Ze své zkušenosti neznáme jediný případ, ve kterém by obchodní korporace takto postupovala. Pochybnosti by mohly vzniknout již jen o tom, zda jako právní důvod (titul) pro převod vlastnického práva k nemovitosti skutečně postačí jen (prosté) rozhodnutí představenstva o výplatě nepeněžité zálohy na podíl na zisku. Z uvedených důvodů doporučujeme cestu záloh důkladně zvážit. Neskrýváme, že v odborných textech členy statutárního orgánu spíše odrazujeme, aby v rámci zbytkové působnosti rozhodovali o výplatě nepeněžitých záloh na podíl na zisku.<sup>42</sup> Platí však výše uvedené, že udělí-li jediný akcionář představenstvu pokyn k výplatě nepeněžité zálohy na podíl na zisku a tento pokyn je v souladu se zákonem, musí jej členové představenstva poslechnout.

- 5.13 Rozhodne-li se zadavatel cestou záloh přece jen vydat, odhadujeme, že bude-li fúze akciových společností (dříve Družstev) a Správy nemovitostí Olomouc zapsána do obchodního rejstříku do konce srpna 2022, bylo by možné rozhodnout o výplatě zálohy na podíl na zisku (převodu Spoluvlastnických podílů na nájemníky) a následně i přikročit k realizaci tohoto rozhodnutí **do října 2022**. Kromě pokynu k provedení takové výplaty by před tím Statutární město Olomouc muselo změnit stanovy Správy nemovitostí Olomouc tak, aby připustily rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů třetím osobám a výplatu podílu na nich v nepeněžité podobě a tuto možnost raději výslovně vztáhly i na zálohy na podíl na zisku.

#### *LIKVIDACE DRUŽSTEV*

- 5.14 Převodu Spoluvlastnických podílů na nájemníky za symbolické protiplnění lze docílit také likvidací Družstev.
- 5.15 Ačkoli doba trvání likvidace závisí na poměrech konkrétní obchodní korporace, likvidace korporace zpravidla vyžaduje více času než její přeměna. Dříve, než může likvidátor přistoupit k výplatě podílu na likvidačním zůstatku, musí mimo jiné vyzvat věřitele k uplatnění pohledávek vůči likvidované korporaci. Lhůta, kterou mají věřitelé k uplatnění svých pohledávek, činí nejméně tři měsíce a dva týdny (srov. § 198 odst. 2 o. z.). Již tato dílčí povinnost proces likvidace významně prodlužuje. Právní komplikaci představuje okolnost, že likvidovaná Družstva jsou si navzájem významnými členy, což působí zacyklení celého procesu, mají-li obě likvidace proběhnout souběžně. Aby totiž likvidátor Družstva Jiráskova mohl dokončit likvidaci a navrhnout rozdělení likvidačního zůstatku, potřebuje vypořádat podíl tohoto družstva na likvidačním zůstatku Družstva Jižní. Likvidátor Družstva Jižní však nemůže navrhnout jeho rozdělení, dokud nebude k dispozici údaj o podílu Družstva Jižní na likvidačním zůstatku Družstva Jiráskova. Samozřejmě by bylo možné uvažovat o tom, že se likvidátoři těchto podílů předem vzdají, případně je vyloučí stanovy, to by však znovu otevřelo otázku péče řádného hospodáře členů statutárního orgánu obou Družstev, resp. jejich likvidátorů, kteří by s takovou změnou, resp. vzdáním se ve vztahu k vždy druhému Družstvu souhlasili, a souladu jejich jednání se shora rozebíranými pravidly stanovenými k ochraně jejich věřitelů. Jedna z výhod řešení, které počítá s fúzí obou Družstev (přeměněných na akciové společnosti) se Správou nemovitostí Olomouc, tkví v tom, že v procesu fúze sloučením se Správou nemovitostí Olomouc tato Družstva zaniknou, projekt fúze tak s nimi nemusí počítat jako s nabyvateli podílů na nástupnické Správě nemovitostí

---

<sup>42</sup> ČECH, P. in op. cit. sub 38.

Olomouc (v rozsahu, který by jinak odpovídal jejich účasti vždy v druhém ze zúčastněných Družstev, resp. společností). Proces likvidace Družstev by také komplikovalo, že Družstva spravují nemovitosti s obecními byty, přičemž tuto správu nemohou jednoduše pro potřeby umožnění rozdělení likvidačního zůstatku ukončit. Má-li proto Statutární město Olomouc zájem na převodu Spoluvlastnických podílů na nájemníky nezatíženém pochybnostmi o řádnosti celého postupu, domníváme se, že tohoto záměru spíše dosáhne pomocí změny právní formy Družstev na akciové společnosti a jejich následnou fúzí se Správou nemovitostí Olomouc. V případě zájmu jsme nicméně připraveni pomoci Statutárnímu městu Olomouc přesněji odhadnout dobu trvání likvidace obou Družstev a adekvátně reagovat na nastíněné právní nesnáze<sup>43</sup>. Pro představu níže popisujeme základní kroky procesu likvidace.

- 5.16 Členská schůze rozhodne o zrušení Družstev s likvidací a zvolí likvidátora. Členové Družstev současně udělí likvidátorovi pokyn, aby v průběhu likvidace nezpeněžoval Spoluvlastnické podíly.<sup>44</sup> Proces likvidace Družstev bude probíhat současně.
- 5.17 Poté, co uplyne lhůta pro uplatnění pohledávek věřitelů Družstev a věřitelé budou uspokojeni nebo jim bude poskytnuta dostatečná jistota (§ 206 odst. 2 o. z.), vyhotoví likvidátor konečnou zprávu o průběhu likvidace a navrhne členské schůzi, jak naložit s likvidačním zůstatkem.
- 5.18 Členové Družstev se domluví na rozdělení likvidačního zůstatku tak, že (i) právo na převod Spoluvlastnických podílů náleží Statutárnímu městu Olomouc a že tyto Spoluvlastnické podíly budou namísto Statutárnímu městu Olomouc plněny nájemníkům coby třetím osobám určeným v usnesení o rozdělení likvidačního zůstatku v nepeněžitě formě, a (ii) Správa nemovitostí Olomouc obdrží zbývající peněžní prostředky likvidovaného Družstva ve výši odpovídající jejímu podílu na likvidačním zůstatku; nebude-li mít likvidované Družstvo dostatek peněžních prostředků k takové výplatě, zaváže se Statutární město Olomouc zaplatit Správě nemovitostí Olomouc odpovídající peněžní náhradu<sup>45</sup>. Dle informací poskytnutých zadavatelem se členové Družstev podílí na základním kapitálu základním členským vkladem ve výši 25 tis. Kč a Statutární město Olomouc se dále podílí (i) na základním kapitálu Družstva Jižní dalším členským vkladem ve výši alespoň 12 mil. Kč a (ii) na základním kapitálu

---

<sup>43</sup> Výplata podílu na likvidačním zůstatku Družstev by kupříkladu mohla probíhat postupně, tj. nejprve by došlo k výplatě podílu na likvidačním zůstatku Družstva Jiráskova, a poté (i třeba v týž den) podílu na likvidačním zůstatku Družstva Jižní. V takovém případě by bylo nutné formálně poskytnout podíl na likvidačním zůstatku také Družstvu Jižní, které je členem Družstva Jiráskova. Podíl na likvidačním zůstatku Družstva Jiráskova by však mohl být poskytnut Družstvu Jižní ve formě peněžitě náhrady, kterou by se mu zavázalo poskytnout Statutární město Olomouc. Proti tomuto dluhu by mohlo Statutární město Olomouc započíst část svojí pohledávky na výplatu podílu na likvidačním zůstatku Družstva Jižní. Započtením by ostatně bylo možno řešit i část potenciálně vzájemných práv na podíl na likvidačním zůstatku mezi oběma Družstvy.

<sup>44</sup> Předpokládáme přitom, že Družstva mají dostatek jiných zdrojů k uhrazení dluhů vůči svým věřitelům.

<sup>45</sup> Ohledně výše a způsobu vypořádání vzájemného podílu na likvidačním zůstatku mezi oběma Družstvy viz například výše sub 43.

Družstva Jiráskova dalším členským vkladem ve výši alespoň 3 mil. Kč.<sup>46</sup> <sup>47</sup> Výše členského vkladu ovlivňuje výši podílu na likvidačním zůstatku (čl. 21 odst. 4 stanov Družstev). Předpokládáme proto, že výše peněžité náhrady, kterou by Statutární město Olomouc muselo poskytnout Správě nemovitostí Olomouc, by pravděpodobně nepřevýšilo nízké jednotky milionů korun českých.<sup>48</sup>

- 5.19 Usnesení o rozdělení likvidačního zůstatku určí, že podíl na likvidačním zůstatku, který by jinak připadl Statutárnímu městu Olomouc, bude v nepeněžité podobě Spoluvlastnických podílů vyplacen nájemníkům coby třetím osobám (obdobně jako nepeněžitý podíl na zisku či jiných vlastních zdrojích), a stanoví podmínky, za jakých mají být Družstva převedeny na nájemníky. Jelikož usnesení o rozdělení likvidačního zůstatku zakládá ve vztahu k věcem, jimiž má být podíl na tomto zůstatku vyplacen, rovněž právní důvod (titul), na jehož základě bude docházet k převodu vlastnického práva k takovým věcem, je nezbytné, aby zcela konkrétně vymezilo, který Spoluvlastnický podíl má být převeden kterému nájemníkovi, a to optimálně v rozsahu údajů nezbytných pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Upozorňujeme, že rovněž rozdělení likvidačního zůstatku, a to i ve prospěch třetí osoby (nájemníka), je zásadně předmětem 15 % srážkové daně. Usnesení o rozdělení likvidačního zůstatku by mělo tuto skutečnost zohlednit (viz mutatis mutandis bod 5.7 výše). I zde platí, že členové Družstev mohou v usnesení o rozdělení likvidačního zůstatku určit, jak vysokou peněžitou částku musí nájemníci v souvislosti s převodem Spoluvlastnického podílu Družstvům zaplatit. Členové Družstev mohou především v usnesení stanovit, že nájemníci, kteří budou s převodem Spoluvlastnického podílu souhlasit, musí zaplatit nejen doplatek kupní ceny ve výši schválené na zasedání zastupitelstva města Olomouce z 10. prosince 2021, ale také částku srážkové daně.
- 5.20 Podíl na likvidačním zůstatku vyplácí likvidátor. Rovněž likvidátor je povinen jednat s péčí řádného hospodaře. Likvidační zůstatek představuje vlastní zdroje likvidované obchodní korporace. Obdobně jako členové statutárního orgánu při výplatě podílu na zisku a jiných vlastních zdrojích, také likvidátor se při výplatě podílu na likvidačním zůstatku omezuje na kontrolu dodržení zákonných podmínek. Pokud dle usnesení o rozdělení likvidačního zůstatku náleží Spoluvlastnické podíly nájemníkům a jsou-li splněny podmínky pro výplatu podílů na likvidačním zůstatku (tj. zejména uplynula lhůta pro přihlášení věřitelů a věřitelé byli uspokojeni nebo jim byla poskytnuta dostatečná jistota), musí likvidátor Spoluvlastnické podíly na nájemníky s jejich souhlasem převést. Spoluvlastnický podíl by byl takto převáděn z Družstev na nájemníky; Statutární město Olomouc by se vlastníkem Spoluvlastnického podílu ani na okamžik nestalo.

---

<sup>46</sup> Zadavatel nám pro potřeby vypracování tohoto stanoviska předložil smlouvu o poskytnutí dalšího členského vkladu, podle níž měl být další členský vklad uhrazen Statutárním městem Olomouc zápočtem proti pohledávkám, které Statutární město Olomouc mělo vůči Družstvům. Zadavatel nám nepředložil dohodu o započtení a usnesení členské schůze Družstev schvalující poskytnutí dalšího členského vkladu. Z dokumentů poskytnutých zadavatelem jsme však vyrozuměli, že dohoda o započtení byla uzavřena a že rovněž bylo přijato usnesení členských schůzí obou Družstev schvalující další členský vklad, respektive že další členský vklad byl Statutárním městem Olomouc poskytnut se souhlasem Správy nemovitostí Olomouc (toho času druhým členem Družstev).

<sup>47</sup> Dle stavu v účetnictví se Statutární město Olomouc může podílet na základním kapitálu (i) Družstva Jižní dalším členským vkladem až ve výši 95.622.836 Kč a (ii) Družstva Jiráskova dalším členským vkladem až ve výši 36.023.333 Kč.

<sup>48</sup> Předpokládáme, že výše likvidačního zůstatku nebude významně převyšovat výši obvyklé ceny Spoluvlastnických podílů.

#### VYJÁDRĚNÍ K DALŠÍM NAVRHOVANÝM POSTUPŮM

- 5.21 Pro Statutární město Olomouc, Družstva, Správu nemovitostí Olomouc a nájemníky byla vyhotovena řada právních analýz, které se vyjadřují k možnosti převodu Spoluvlastnických podílů na nájemníky za symbolickou cenu. Několik z nich se vyjadřuje také k aspektům tohoto převodu dle zákona o obchodních korporacích.
- 5.22 **Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.**, v memorandu z 3. prosince 2021, uvádí, že aby byl převod Spoluvlastnického podílu za symbolickou cenu „*obhajiteln[ý]* z hlediska péče řádného hospodáře, resp. aby bylo omezeno riziko, že takové jednání bude v rozporu s péčí řádného hospodáře, považujeme za vhodné, aby: (i) ve stanovách Družstva byl upraven účel Družstva a předmět činnosti Družstva; (ii) došlo ke smluvnímu narovnání vztahů se třetími osobami (nájemci); a (iii) aby o realizaci Převodů rozhodla členská schůze namísto představenstva Družstva.“
- 5.23 Domníváme se, že k odlišnému závěru dospíváme předně proto, že naše analýza a memorandum advokátní kanceláře Kocián Šolc Balaščík vycházejí z rozdílných východisek. Memorandum staví na předpokladu, že je sporné, zda jsou Družstva smluvně zavázána převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky (str. 2, 4 a 5 memoranda). Navrhuje proto uzavřít dohodu o narovnání s jednotlivými nájemníky, která postaví najisto, že Družstva jsou povinna Spoluvlastnické podíly převést, a zamezí vzniku potenciálních dodatečných nákladů na straně Družstev (str. 10 memoranda).
- 5.24 Pokud by bylo mezi Družstvy a nájemníky sporné, zda jsou Družstva povinna převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky, lze v obecné rovině přisvědčit, že uzavření dohody o narovnání by při splnění předpokladů pravidel podnikatelského úsudku mohlo požadavku péče řádného hospodáře dostát (viz výše body 4.1 a násl.).
- 5.25 V naší právní analýze vycházíme z předpokladu, že Družstva nejsou zavázána Spoluvlastnické podíly na nájemníky převést (viz výše bod 3.2); tento závěr podporuje řada právních analýz, které si Statutární město Olomouc, Družstva či Správa nemovitostí Olomouc nechaly vyhotovit. Uzavření dohody o narovnání, ve které by se Družstva na podnět a v zájmu Statutárního města Olomouc zavázala k převodu Spoluvlastnických podílů za symbolickou kupní cenu, **ačkoli mají Družstva za to, že nejsou k převodu Spoluvlastnických podílů zavázána**, by mohlo být hodnoceno jako jednání v rozporu s požadavkem péče řádného hospodáře. Jinými slovy, mají-li členové představenstva Družstev po vyhodnocení dostupných skutkových i právních informačních zdrojů za to, že Družstva nejsou k převodu Spoluvlastnických podílů na nájemníky zavázána, a dohodu o narovnání by uzavřeli na podnět a v zájmu Statutárního města Olomouc, mohli by se dopustit protiprávního jednání a nést za ně odpovědnost. Stejně jako smlouva o převodu Spoluvlastnického podílu také dohoda o narovnání, ve které se Družstvo zaváže Spoluvlastnický podíl převést, může představovat prostředek skryté výplaty podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích.
- 5.26 Pochybujeme ostatně, zda by členové představenstva Družstev při uzavření dohody o narovnání jednali v souladu s péčí řádného hospodáře, **i kdyby měli za sporné, zda jsou Družstva zavázána převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky za symbolické protiplnění**. Rozumíme, že předmětem takového narovnání by byl sporný závazek převést Spoluvlastnický podíl na nájemníka po uplynutí dvaceti let za

zůstatkovou cenu ve výši 1,- Kč nebo zcela zdarma. To za situace, kdy sjednané nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu nižší než obvyklé.<sup>49</sup>

- 5.27 Domníváme se, že již takový závazek k převodu Spoluvlastnického podílu, který by měl být dohodou o narovnání nahrazen závazkem novým, bychom podle dnes platné právní úpravy mohli hodnotit jako nástroj skryté výplaty podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích. Obáváme se, že člen statutárního orgánu by jednal v rozporu s péčí řádného hospodáře, kdyby takový sporný závazek v dohodě o narovnání nahradil jiným, který by zakotvil stejnou povinnost Družstva ke skryté výplatě podílu na zisku či jiných vlastních zdrojích, snad jen s tím rozdílem, že nyní by se tak stalo nesporně. Platnost nyní uzavřené dohody o narovnání bychom tak tím spíše museli posuzovat prismatem zákazu skrytých distribucí zisku a jiných vlastních zdrojů, jak o něm pojednáváme výše v bodech 4.20 a násl., resp. 4.27 a násl. Nenacházíme proto přesvědčivou argumentační oporu pro závěr, jak by mohlo uzavření dohody o narovnání, ve které by se Družstva zavázala převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky za symbolické protiplnění, modifikovat naši obavu z porušení pravidel pro rozdělování zisku a jiných vlastních zdrojů chránících věřitele, resp. významně omezit riziko odpovědnosti členů představenstva Družstev. Z téhož důvodu nedoporučujeme, aby členové představenstva Družstev navrhli uzavření popisované dohody o narovnání formou soudního smíru.
- 5.28 K významu ustanovení stanov, dle něhož je cílem Družstev převod Spoluvlastnických podílů na nájemníky, viz výše body 4.34 a 4.35.
- 5.29 **HLADKY.LEGAL advokátní kancelář s.r.o.** v právním posouzení zveřejněném 3. 12. 2021 argumentuje, že Družstva jsou smluvně zavázána převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky (bod 5.6 právního posouzení). Z tohoto závěru následně vychází při posouzení odpovědnosti členů Družstev při rozhodnutí převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky. Jak jsme právě uvedli, při přípravě naší analýzy jsme vycházeli z předpokladu, že Družstva takový závazek vůči nájemníkům nemají.
- 5.30 Ve stanovisku advokátní kanceláře HLADKY.LEGAL se argumentuje, že pro nakládání s majetkem Družstev je rozhodná vůle Statutárního města Olomouc jako ovládající osoby Družstev. Má tomu tak být rovněž proto, že právní úprava družstev neobsahuje výslovný zákaz ukládat představenstvu pokyny do obchodního vedení (bod 5.6 právního posouzení). Jak jsme uvedli výše, sdílíme názor reprezentovaný stěžejní částí relevantní odborné veřejnosti, že členská schůze nemůže udílet představenstvu pokyny do obchodního vedení (výše bod 4.10). Odlišný názor na tuto právní otázku však v posuzovaném případě nepokládáme za významný. Rozhodnutí převést prakticky veškerý majetek obchodní korporace na třetí zásadně představuje rozhodnutí o záležitosti strategického řízení [srov. rovněž § 656 písm. m) z. o. k.]. Pokyny týkající se strategického řízení členská schůze představenstvu udílet může (viz výše bod 4.11). Jak jsme ovšem vyložili výše, mají-li Družstva na podnět a v zájmu Statutárního města Olomouc převést na nájemníky Spoluvlastnické podíly za symbolické protiplnění, aniž by Družstva byla k tomuto převodu zavázána, představuje takový převod ve výsledku rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů. Rozhodnutí o něm spadá do působnosti členské schůze a představenstvo může realizovat výplatu podílu na zisku a jiných

---

<sup>49</sup> Srov. str 19 usnesení z 20. zasedání zastupitelstva města Olomouce z 10. 12. 2021: „*Stav věci je takový, že se vybudovaly byty v hodnotě za více než 1 miliardu Kč, pokud je uvažována pouze hodnota bytů určených k převodu. Tyto byty zajistily po dobu min. 20 let nájemní bydlení za velmi příznivé výše nájemného (v celkovém vyhodnocení nižšího než v ostatních městských bytech), [...].*“

vlastních zdrojích (tj. převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky za symbolické protiplnění) pouze za podmínky, že jsou splněny přísné zákonné předpoklady pro takové rozdělení a takovou výplatu (viz výše bod 4.18).

- 5.31 Ve stanovisku **JUDr. Hany Kordové Marvanové** z 28. 6. 2021 se uvádí, že mezi nájemníky jsou dvě skupiny osob: „[T]y, kteří mají uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí s družstvem, a ty, kteří takovou smlouvu uzavřenu nemají.“ (str. 7 stanoviska). Autorka tamtéž uvádí, že sama okolnost, že Družstva nemají se všemi nájemci uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí, neznamená, že Družstva nemohou Spoluvlastnické podíly na nájemníky převést. Argumentuje, že povinnost jednat s péčí řádného hospodáře „neznamená povinnost jednat pouze v zájmu maximalizace zisku za každou cenu [...]. Význam a obsah péče řádného hospodáře tedy bude odlišný u ryzího podnikatelského subjektu a jiný u družstva, které vzniklo za účelem záchrany a podpory Projektu nájemního bydlení SMLO. V zájmu naplnění takového účelu je tedy zcela v souladu s povinnostmi péče řádného hospodáře převést za adekvátních podmínek jednotlivé byty účastníkům projektu.“ Souhlasíme, že povinnost jednat s péčí řádného hospodáře nelze ztotožňovat s povinností maximalizovat každým jednotlivým rozhodnutím zisk obchodní korporace (viz výše body 4.7 a 4.8) a že předmět činnosti obchodní korporace ovlivňuje obsah požadavku péče řádného hospodáře (viz výše bod 4.34). Z výše uvedených důvodů se však domníváme, že mají-li Družstva na podnět Statutárního města Olomouc a v jeho zájmu poskytnout plnění třetím osobám, za které neobdrží ekvivalentní protiplnění, mohou tak členové představenstva učinit pouze za splnění podmínek pro rozdělení a výplatu zisku a jiných vlastních zdrojů (viz výše bod 4.29).<sup>50</sup>

Závěry uvedené v tomto stanovisku představují názory jeho autorů, a nelze tak vyloučit, že příslušné orgány veřejné moci při posuzování uvedených otázek mohou dospět k závěrům odlišným. Toto stanovisko je vypracováno pro vnitřní potřeby Statutárního města Olomouc. Jakékoli užití tohoto vyjádření ve vztahu k třetím osobám podléhá předchozímu souhlasu některého z jednatelů advokátní kanceláře Glatzová & Co., s.r.o.

**Glatzová & Co.**

---

<sup>50</sup> JUDr. Hany Kordové Marvanové ve svém stanovisku současně argumentuje, že povinnost Družstev převést Spoluvlastnické podíly na nájemníky vyplývá z legitimního očekávání nájemníků (str. 8 stanoviska). K tomu srov. bod 5.25.