

Otevřený dopis odcházejícího předsedy představenstva všem členům BD Vánek

Vážení členové BD Vánek,

obracím se na Vás, abych Vám ze svého pohledu, objasnil průběh členské schůze dne 5. 4. 2018.

Skupina 25 členům BD, kteří mají zájem o převod bytů do OV po splacení dalšího členského vkladu (dále jen Skupina), jednání schůze záměrně prodlužovala, manipulovala s fakty, sáhodlouhou diskusí průběh ČS systematicky narušovala, obviňovala představenstvo z toho, že pošlapává práva menšiny, že představenstvo nekoná. Neustále argumentovala tím, že jistota převedení bytu do OV je zpochybněna, že na každý byt bude uvalen další dluh, že je v rozporu s právem nerealizovat rozhodnutí členských schůzí.

Výsledkem toho všeho bylo, že ČS musela být ukončena bez projednání všech bodů programu, vzhledem k tomu, že pronájem jídelny byl ředitelkou ZŠ Libčická omezen do 20,00 hodin.

Proto se postupně pokusím argumenty Skupiny vyvrátit na základě konkrétních citací buď zákonů, Stanov BD, nebo usnesení. Tak tedy:

1) Pošlapávání práv menšiny – Především je nutné si ujasnit na čem je založeno fungování bytového družstva. Určitě ne na rozhodování menšiny. Dovolte mi citovat ze Stanov BD (také §§ 644 a 645, zákona č.90/2012): Článek 53 – Usnášení schopnost členské schůze:

- Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna **většina všech členů** bytového družstva majících **většinu všech hlasů**, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
- Členská schůze se usnází **většinou hlasů přítomných členů**, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.

Takže členská schůze tím, že rozhodne, pošlapává práva menšiny? To je asi scestné nemyslíte? Co potom práva většiny? Mimochodem podle Stanov **má každý člen kromě práv i povinností** a například: v souladu s článkem 17, bod 4), písmeno a) **má člen zejména tyto základní povinnosti: dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva.**

2) Představenstvo nekoná v oblasti převodů bytů do OV – Podle mého názoru představenstvo vždy konalo a koná v souladu s rozhodnutím, které kdy přijala ČS svými usneseními. Aby bylo patrné jak a proč konalo představenstvo tak, jak konalo, naskenoval jsem všechny relevantní dokumenty s tím spojené, které připojuji v příloze.

Myslím si, pokud si přečtete přílohu, že si uděláte objektivní názor a nepodlehnete tvrzením typu: „Již pět let mám žádost a představenstvo nekoná!“. Ano, někteří si podali žádost o převod do OV již před 5 lety, dokonce v době, kdy ještě BTC patřilo MO, a některým proto musely být vklady vráceny (ČS 7. 11. 2013). Ale že představenstvo ať již současné, nebo ty předchozí, **vždy konalo a koná v souladu s rozhodnutím, které kdy přijala ČS svými usneseními**, si můžete být jisti.

3) Na každý byt bude uvalen další dluh – samozřejmě, že na každý byt bude uvalen další dluh. Co si výše uvedená Skupina neuvědomuje, že i když její členové budou mít byt v osobním vlastnictví, že ten dluh bude uvalen na uvedené členy také. Navíc bude ještě větší, protože úvěr bude poskytnut za podstatně horších podmínek, než je nynější úvěr? Nebo si snad

členové Skupiny myslí, že úvěr nebude muset splácet? Myslí si, že když bude prováděna revitalizace, že se provede zvláště pro jednotlivé SV a zvláště pro BD, nebo dokonce po vchodech nebo jak, a že členové SV budou mít úvěr pouze za svoje SV?

Podle prohlášení členů Skupiny si všichni přejí revitalizaci, ale bez zadlužování, s tím, že si na revitalizaci postupně našetříme. Je to také možnost. Za pět let jsme při platbě Kč 21,- za m² našetřili do fondu oprav cca Kč 7 miliónů. Takže podle toho, bychom našetřili Kč 50 miliónů za 35 let (7x5). Pokud navýšíme splátky do fondu oprav na dvojnásobek, na Kč 42,- za m², (spočítejte si, kolik byste platili měsíčně), našetříme potřebné finance za polovinu doby, tj.: za cca 18 let. To už nám asi domy do té doby spadnou na hlavu.

Přitom pokud si vezmeme úvěr, budou členové družstva splácet v měsíčních splátkách pouze o Kč 7,- za m² více, než dosud platili, tj. Kč 28,-. To znamená podle velikosti bytu o Kč 322,- (46 m²) až Kč 707,- (101 m²) měsíčně více. Pro ty členy, kteří již mají splacený další členský vklad, by to znamenalo doplatit cca Kč 450 až 500.000,- najednou, nebo se zavázat ke splácení měsíčních splátek ve výši Kč 28,- za m². To by však zde museli chtít nadále žít. Pokud však mají pouze zájem: „za 1,5 mil. koupím a za 3 mil. prodám“, nedivím se jejich hysterii, kterou předvedli při ČS dne 5. 4. 2018.

Dále musím podotknout, že vzhledem k tomu, že byla ukončena schůze z časových důvodů, nebylo možné v diskusi zdůraznit, že na schůzi byly prezentovány pouze závěry ze Studie proveditelnosti. V rámci diskuse měl být prezentován zámysl představenstva, že rozsah revitalizace a finančních nákladů upřesní před vyhlášením výběrového řízení na zpracování projektu revitalizace, komise složená z členů BD (tj. z odborníků stavebního zaměření – p. Musil, p. Mayer a dalších profesí), kteří v rámci přípravy podmínek výběrového řízení „stlačí cenu revitalizace“ dolů. To by se dalo udělat například změnou navrhovaných materiálů, nebo změnou technologických postupů při revitalizaci a podobně. O tomto zámyslu by se dozvěděli všichni členové i před ČS, kdyby navštívili kancelář BD a zajímali se o tento bod programu. To učinili například manželé Maternovi, kterým to bylo vysvětleno.

Vím, že někteří z Vás jsou již rozhodnutí a nepřesvědčím Vás. Nevadí, zkusím přesvědčit alespoň ty dvě třetiny, které by souhlasili s úvěrem a následnou revitalizací. Pokud se mi to povede, bude to jistě dobrý počín. K tomu stačí vyplnit anketní lístky při rozhodování členské schůze způsobem per rollam, a doručit je představenstvu, které Vám formou dopisu ze dne 10. 4. 2018, čj.: 2 – 3/2018 anketu zprostředkovalo. To proto, aby nebylo znovu konstatováno, že představenstvo nekonalo.

Závěrem mi dovolu, abych ještě vysvětlil pojem „odstupující předseda představenstva“. Proto mi dovolu citovat Stanovy čl. 50, bod 6): „Člen bytového družstva, který je do své funkce ve voleném orgánu zvolen, **může z ní odstoupit**. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. **Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce**“.

Vzhledem k tomu, že svou rezignaci jsem písemně předal dne 5. 4. 2018 a požádal jsem o termín zániku funkce k 30. 6. 2018 (abych řádně předal funkci) a představenstvo to schválilo, budu dále pokračovat jako odstupující předseda až do předání funkce.


Ing. Milan KREJZA