

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

Aby bylo patrné jak a proč konalo představenstvo tak jak konalo, naskenoval jsem všechny relevantní dokumenty s tím spojené:

a) z Ustanovující schůze BD jsem vybral statě z prvních Stanov, které hovoří o převodu bytů do OV (čl. 13 a 38):

- n) právo na převod bytu do osobního vlastnictví. Jakmile člen družstva úplně splatí složku svého dalšího členského vkladu dle čl. 7.1.a/ těchto stanov, může na družstvu požadovat uzavření smlouvy, kterou na něj družstvo bezúplatně převede vlastnictví jím užívané bytové jednotky a odpovídající podíl na společných částech domu a všech pozemků družstva podle zákona č. 72/1994 Sb. Družstvo je povinno takové žádosti člena družstva vyhovět a smlouvu s ním uzavřít tak, jak stanoveno v čl. 38.1. těchto stanov. Takovýto převod bytové jednotky nezbavuje člena povinnosti i nadále splácet druhou složku svého dalšího členského vkladu dle čl. 7.1.b/ těchto stanov.-----

Čl. 38 - Převod vlastnictví bytů

Po uhrazení složky svého dalšího členského vkladu dle čl. 7.1.a/ těchto stanov a vyrovnání všech splatných závazků k družstvu může člen družstva požadovat na družstvu uzavření smlouvy, kterou na něj družstvo bezúplatně převádí vlastnictví jím užívané bytové jednotky a odpovídající podíl na společných částech domu a všech pozemcích družstva. Družstvo je pak povinno takové žádosti člena družstva do 3 měsíců od jejího doručení družstvu vyhovět a smlouvu s ním uzavřít v případě, bylo-li již zapsáno prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí; pokud prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí ještě zapsáno nebylo, je družstvo povinno neprodleně, nejpozději však do 9 (slovy: devíti) měsíců od doručení takové žádosti toto prohlášení vlastníka předložit příslušnému katastrálnímu úřadu a do 3 (slovy: tři) měsíců od jeho zápisu do katastru nemovitostí této žádosti vyhovět a smlouvu s členem uzavřít. Je-li dům a s ním příslušející pozemky předmětem zástavy bance při poskytnutém úvěru, bude pak byt (bytová jednotka) tohoto člena z předmětné zástavy vyvázán, a to bezodkladně dle podmínek úvěru. -----

Převod bytu do osobního vlastnictví na člena družstva se provede bez zbytečných odkladů, nejdéle do jednoho roku, po jeho zaplacení a po splnění všech závazků člena vůči družstvu.-----

Úkony ve smyslu odstavce 1 až 2 tohoto článku nepodléhají schválení členskou schůzí a za družstvo je provádí představenstvo.-----

Představenstvo družstva je povinno bez zbytečného odkladu vystavit členovi družstva na základě jeho žádosti písemné potvrzení o tom, kolik činí aktuální nesplacený zůstatek složky jeho dalšího členského vkladu dle čl. 7.1.a/ těchto stanov, a o tom, že po doplacení této částky mu družstvo bezúplatně převede vlastnictví jím užívané bytové jednotky a odpovídající podíl na společných částech domu a všech pozemcích družstva.-----

Zde si prosím všimněte, že je konkrétně stanoveno, jak a v jakých termínech má být konáno.

Při jednání na dalších ČS BD v termínech 14. 12. 2011, 4. 4. 2012, 21. 6. 2012 a 26. 3. 2013 nebyla tato oblast projednávána.

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

První ČS, která o tomto problému jednala, proběhla dne 12. 6. 2013:

14. Předseda seznámil přítomné členy Družstva s tím, že poté, kdy bude Družstvo zapsáno jako vlastník BTC do katastru nemovitostí, uzavře se všemi stávajícími nájemci bytů nové nájemní smlouvy, a to i s těmi členy Družstva, kteří mimořádnými platbami plně splatili své další členské vklady, neboť ti mají nárok na převod bytu do svého vlastnictví, avšak až po roce, že následně bude muset Družstvo nechat zpracovat tzv. prohlášení vlastníka, které je podmínkou pro převod bytů do vlastnictví členů Družstva, a na základě tohoto prohlášení a smluv o převodu bytu se ti členové Družstva, kteří mimořádnými platbami plně splatili své další členské vklady, stanovu vlastníky svých bytů a podílů na společných částech domů a na pozemcích. Předseda doplnil, že tím vedle Družstva vznikne ještě tzv. společenství vlastníků jednotek, kterému připadne mj. i správa domu, o kterou se tak již nebude starat Družstvo. Předseda upozornil, že zpracovat prohlášení vlastníka bude náročné časově i cenově, protože bude nutno přesně zaměřit a popsat jednotlivé byty, nebytové prostory i společné prostory, takže cena se bude pohybovat od 250.000,00 Kč více, takže by Schůze měla rozhodnout, zda má Družstvo nechat toto prohlášení zpracovat a kdo zaplatí s tím spojené náklady. Předseda podotkl, že by Družstvo nyní náklady tohoto prohlášení mohlo nést samo a až ten člen, který by požádal o převod bytu do svého vlastnictví, by Družstvu nahradil poměrnou část nákladů o velikosti 1/114 bez ohledu na velikost bytu, neboť podle dosavadních zjištění Družstva se i cena prohlášení vlastníka odvíjí od počtu bytů a jejich velikost nehraje roli.

Předseda navrhl, aby Schůze rozhodla o tom, že Družstvo nechá na své náklady zpracovat prohlášení vlastníka a že každý člen Družstva, který požádá o převod bytu do svého vlastnictví, nahradí Družstvu poměrnou část nákladů zpracování prohlášení vlastníka o velikosti 1/114.

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 71 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Členská schůze Družstva se tím tedy usnesla, že Družstvo nechá na své náklady zpracovat prohlášení vlastníka a že každý člen Družstva, který požádá o převod bytu do svého vlastnictví, nahradí Družstvu poměrnou část nákladů zpracování prohlášení vlastníka o velikosti 1/114.

Všimněte si prosím, že zde není žádný termín a navíc družstvo ještě v té době ani nekoupilo BTC od Ministerstva obrany.

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

Na dalším jednání ČS dne 7. 11. 2013 navíc rozhodlo o vrácení již složených dalších členských vkladů některým členům BD.

8. Předseda informoval členy Družstva o tom, že tři členové družstva, který své další členské vklady splatili mimořádnými platbami, požádali Družstvo o jejich vrácení z toho důvodu, že koupě BTC se vleče již neúměrnou dobu a že prostředky na bankovním účtu Družstva nejsou pojištěny pro případ krachu banky. Předseda uvedl, že o vrácení členských vkladů nemůže rozhodnout představenstvo Družstva, nýbrž jen jeho členská schůze, ježto tato otázka není řešena ve stanovách Družstva. Konstatoval, že problémem může být, že Družstvo již informovalo Raiffeisen stavební spořitelnu o tom, kteří členové Družstva své byty splatili sami, a Družstvo nemá žádnou garanci, že tito členové Družstva poté, kdy jim budou platby vráceny, své další členské vklady po schválení smlouvy o koupi BTC znovu jednorázově splatí, což by mohlo ohrozit celý úvěr. Předseda dodal, že představenstvo Družstva je toho názoru, že vrácení těchto vkladů je zbytečné, když proces schvalování smlouvy o koupi BTC ze strany MF se jeví být u konce (nicméně podobně se to jevílo již před řadou měsíců), když Sberbank (dříve Volksbank) je silnou finanční institucí a když představenstvo Družstva hledá cestu, jak „odměnit“ ty členy Družstva, kteří své další členské vklady splatili mimořádnými platbami, jimiž Družstvo disponuje neplánovaně dlouhou dobu a získává z nich úroky (aktuálně 1,8% ročně). Nicméně o podaných žádostech je nezbytné rozhodnout. Možností je několik, a to buď tyto vklady těm členům Družstva, kteří o to požádají, vrátit či toto vrácení odmítnout, nebo tyto vklady složit do notářské úschovy a nebo je předčasně zaplatit na MO. Vzhledem k tomu, že s notářskou úschovou by byly spojeny další náklady, že MO nechce přijmout předčasnou platbu a že představenstvo Družstva chápe obavy dotyčných členů Družstva, doporučuje vyhovět těm členům, kteří budou chtít své mimořádné platby zpět, avšak s odkladem do 20.11.2013, kdy by již mělo být jasné, zda smlouva o koupi BTC bude ze strany MF skutečně bez dalších průtahů schválena.

Předseda proto navrhl, aby Schůze rozhodla takto: další členské vklady, které byly zaplacené, budou poukázány členům Družstva, kteří je zaplatili, v termínu do dne 22.11.2013 na základě jejich žádostí, které budou Družstvu podány nejpozději dne 20.11.2013 a které budou obsahovat čestné prohlášení členů Družstva o jejich vrácení zpět Družstvu do 5 pracovních dnů od doručení faktury kupní ceny BTC Družstvu s tím, že závaznost tohoto čestného prohlášení končí dnem 30.4.2014, to vše za předpokladu, že do dne 20.11.2013 nebude smlouva o koupi BTC ze strany MD schválena.

Předseda konstatoval, že před hlasováním opustilo jednání Schůze 5 členů Družstva, takže na Schůzi je nyní přítomno 65 členů Družstva ze 114 členů Družstva, tedy 57,01% všech členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 57,71% hlasů ze 100% hlasů všech členů Družstva, a že Schůze je tedy i nadále usnášeníschopná. Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 52 přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 81,02% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Proti tomuto návrhu bylo 6 přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 8,14% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Hlasování se zdrželo 7 přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 10,84% hlasů ze 100% hlasů všech členů Družstva.

Členská schůze Družstva se tím tedy usnesla, že další členské vklady, které byly zaplacené, budou poukázány členům Družstva, kteří je zaplatili, v termínu do dne 22.11.2013 na základě jejich žádostí, které budou Družstvu podány nejpozději dne 20.11.2013 a které budou obsahovat čestné prohlášení členů Družstva o jejich vrácení zpět Družstvu do 5 pracovních dnů od doručení faktury kupní ceny BTC Družstvu s tím, že závaznost tohoto čestného prohlášení končí dnem 30.4.2014, to vše za

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

Na dalším jednání ČS dne 9. 1. 2014 bylo členům BD oznámeno:

6. Předseda informoval členy Družstva o aktuálním stavu koupě BTC. Uvedl, že Družstvo se dnem 20.11.2013 stalo vlastníkem BTC, převzalo od Armádní servisní p.o. (dále jen ASpo) dokumentaci k BTC, a to za asistence FPS, a uzavřelo smlouvy na dodávky služeb tak, aby nedošlo k žádnému výpadku. Fyzické přebírání BTC by mělo být ukončeno do 31.1.2014 a Družstvo v návaznosti na to zajistí odborné posouzení technického stavu BTC a jeho závad tak, aby je bylo možno uplatnit vůči Ministertvu obrany ČR. Konstatoval, že poslední nájemné, které se ještě platilo na ASpo, bylo za listopad 2013 a že poslední zálohy na náklady služeb, které se ještě platily na ASpo, bylo za prosince 2013 s tím, že platbu za náklady služeb za měsíc leden 2014, které členové Družstva budou platit již Družstvu, na ASpo převede

O převodu bytů do OV se dále hovořilo na ČS dne 29. 5. 2014:

9. Předseda uvedl, že:

V roce 2014 svůj další členský vklad splatili mimořádnými platbami dva členové Družstva zcela a tři částečně.

V současné době je vlastníkem BTC stále Družstvo, avšak podle svých stanov je povinno převést těm svým členům, kteří splatili své další členské vklady, jejich byty do vlastnictví, k čemuž je zapotřebí vypracovat tzv. prohlášení vlastníka. Jakmile na základě tohoto prohlášení dojde k vymezení jednotek v domech a k jejich zápisu do katastru, bude již Družstvo vlastníkem nikoliv BTC, ale pouze těch jednotek (a k nim náležejícím spoluvlastnickým podílům na společných částech domů a na pozemcích), které nebudou převedeny členům Družstva, takže o BTC se poté bude starat společenství vlastníků jednotek, jehož bude Družstvo většinovým členem a jehož dalšími členy budou ti ze stávajících členů Družstva, kterým budou jejich byty převedeny. Družstvo se proto dohodlo o přípravě prohlášení vlastníka se společností Jerkman a.s., která s tím má zkušenosti. Ta bude nejprve

6 / 13

jednotlivé byty a další prostory v BTC zaměřovat a členové Družstva by měli mít pochopení, že tímto mohou být „obtěžováni“. V souvislosti s tímto zaměřením může dojít k tomu, že budou zpřesněny rozměry jednotlivých bytů oproti údajům, které Družstvo získalo od Armádní servisní, p.o., což by mělo vliv na výši dalších členských vkladů, takže pokud některý z členů Družstva zaplatil více, bude mu přeplatek vrácen, což platí i naopak. Na základě tohoto prohlášení vlastníka bude moci Družstvo začít převádět byty do vlastnictví svých členů s tím, že tyto byty budou rovněž vyvázány ze zástavního práva k zajištění úvěru Družstva na koupi BTC, což je samozřejmě smluvně zajištěno s Raiffeisen stavební spořitelnou a.s. Představenstvo Družstva počítá s tím, že k převodu bytů by mělo dojít do roka od koupi BTC, nicméně nelze 100%-ně vyloučit, že se tento termín nestihne, neboť může dojít ke komplikacím u katastrálního úřadu a též může vyvstat potřeba řešit se stavebním úřadem případné nepovolené přístavby bytů.

Znovu vidíte, žádné termíny.

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

O převodu bytů do OV se dále hovořilo na ČS dne 19. 6. 2014:

5. Předseda uvedl, že k tomu, aby Družstvo mohlo splnit povinnost převést těm svým členům, kteří splatili své další členské vklady, jejich byty do vlastnictví, je zapotřebí vypracovat tzv. prohlášení vlastníka, na jehož základě dojde k vymezení jednotek v domech a následně k jejich zápisu do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že jde o rozsáhlý a technicky náročný dokument, Družstvo se po výběrovém řízení dohodlo na jeho přípravě se společností Jerkman a.s., která s tím má zkušenosti a která aktuálně provádí zaměření bytů a další prostory v BTC, přičemž dle dnešní úpravy se zaměřují pouze obvodové zdi bytů, takže

2 / 7

zaměření jednoho bytu postačuje k zaměření všech bytů nad/pod ním. Vedle „vzorových“ bytů se však budou muset samostatně zaměřit všechny byty, které mají přístavby. Během přípravy prohlášení vlastníka ovšem vyvstal problém zapříčiněný tím, že BTC tvoří dva nepropojené domy stojící na různých pozemcích. V této souvislosti společnost Jerkman a.s. jedná s katastrálním úřadem o tom, zda za této situace bude možno připravit pouze jediné prohlášení vlastníka na celé BTC či zda podle nového občanského zákoníku nebude nutno zpracovat dvě prohlášení vlastníka, což by ovšem přineslo značné komplikace, neboť by musela vzniknout i dvě samostatná společenství vlastníků jednotek (dále „SVJ“), mezi které by se muselo BTC rozdělit, přičemž by mohly nastat spory o nezastavěné pozemky a výměňkovou stanicí. Řešením, jak zpracovat pouze jediné prohlášení vlastníka a založit pouze jediné SVJ, by mohlo být sloučit veškeré pozemky, na nichž stojí jednotlivé domy BTC, do jediného pozemku, což je však možné jen tehdy, pokud jednak na různých pozemcích neváznou různá věcná břemena, což je splněno, neboť věcná břemena, o kterých rozhodla minulá členská schůze Družstva, dosud nebyla zřízena, a pokud dále jsou všechny pozemky spojeny, což splněno není, neboť koupí části pozemku parc. č. 834/1 zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, na LV č. 10 pro katastrální území Čimice a obec Praha, o které rozhodla členská schůze Družstva ze dne 12.6.2013, se doposud nepodařilo realizovat. Družstvo však o tom stále vede jednání s Armádní servisní, p.o., takže by se snad mohlo podařit zpracovat pouze jediné prohlášení vlastníka. Dořešit bude třeba též otázku nebytových prostor, avšak to bude až na pořadu jednání příští členské schůze Družstva, která by měla proběhnout dne 18.9.2014.

6. Předseda dále uvedl, že Družstvo bude muset založit SVJ, které mu následně bude nadřazeno, protože se Družstvo se stane členem SVJ a dalšími členy SVJ se stanou ti členové Družstva, kteří zcela splatí své další členské vklady a kterým budou převedeny jejich byty, jichž je v současné době řádově deset. SVJ nebude nic vlastnit a bude jen zastřešovat chod BTC. Tím budou ukončeny veškeré smlouvy týkající se BTC, které uzavřelo Družstvo, a proto také Družstvo tyto smlouvy uzavíralo pouze na 1 rok. Družstvo, které bude majoritním členem SVJ, však bude podle zákona správcem BTC. Představenstvo Družstva navrhuje, aby firma SVJ zněla Společenství vlastníků jednotek Vánková, když takto se ještě žádné jiné SVJ nejmenuje. K vlastnímu založení SVJ bude potřeba schválit jeho stanovy. Přípravu těchto stanov zajistí představenstvo Družstva a schvalovat je bude některá jeho příští členská schůze. Z tohoto důvodu by dnešní Schůze měla rozhodnout pouze o tom, zda představenstvo Družstva má zahájit přípravné práce k založení SVJ.

Předseda navrhl, aby Schůze rozhodla o tom, že představenstvo Družstvo má činit kroky k založení Společenství vlastníků jednotek Vánková.

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 72 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Členská schůze Bytového družstva VÁNEK se tím tedy usnesla, že představenstvo Bytového družstva VÁNEK má činit kroky k založení Společenství vlastníků jednotek Vánková.

Takže Družstvo má činit kroky k založení **jednoho SVJ, ale opět žádný termín.**

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

Na schůzích dne **17. 4. 2014 a 4. 12. 2014** nebyla tato problematika řešena.

Mezitím dochází ke schválení návrhu nových Stanov BD na ČS dne 28. 1. 2015 a samotnému **schválení nových Stanov** se 100% účastí členů a s notářskou účastí na členské schůzi dne 26. 3. 2015. V notářském zápise v části Stanovy BD Vánek (jsou vyvěšeny na webových stránkách) **je problematika převodu bytů do OV** řešena ve dvou článcích:

Podle článku 17, bod 3, písmeno m) – má člen bytového družstva právo:

– na převod družstevního bytu do osobního vlastnictví. Jakmile člen družstva úplně splatí složku svého dalšího členského vkladu dle čl. 10 odst. 1 písm. a) těchto stanov, a **jakmile družstvu doručí písemné oznámení o vystoupení z družstva ke dni nabytí vlastnického práva k jím užívané bytové jednotce** a jakmile požádá družstvo o uzavření smlouvy, kterou na něj družstvo bezúplatně převede vlastnictví jím užívané bytové jednotky a odpovídající podíl na nemovitostech tak, jak budou uvedeny v prohlášení vlastníka, je družstvo povinno takové žádosti člena družstva vyhovět. Družstvo mu touto smlouvou převede bytovou jednotku a odpovídající podíl na nemovitostech do osobního vlastnictví coby vypořádání jeho dalšího členského vkladu dle čl. 4 odst. 4 těchto stanov. Bezúplatným převodem se rozumí převod bytové jednotky a odpovídajícího podílu na nemovitostech do osobního vlastnictví pouze oproti úhradě poměrné části všech nákladů spojených s prohlášením vlastníka a se založením společenství vlastníků a dále oproti úhradě nákladů spojených s převodem bytové jednotky a odpovídajícího podílu na nemovitostech do osobního vlastnictví člena.

Podle článku 17, bod 7:

– V případě převodu družstevního bytu do vlastnictví člena **po splnění podmínek podle čl. 17 odst. 3 písm. m) je družstvo povinno žádosti člena družstva vyhovět do 3 měsíců** od jejího doručení družstvu a smlouvu s ním uzavřít v případě, bylo-li v době podání této žádosti již zapsáno prohlášení vlastníka nemovitostí dle čl. 3 odst. 2) do katastru nemovitostí. Pokud prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí ještě zapsáno nebylo, je družstvo povinno žádosti člena vyhovět do 3 měsíců od zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí a smlouvu s členem v této lhůtě uzavřít. Je-li dům a s ním příslušející pozemky předmětem zástavy bance při poskytnutém úvěru, bude pak družstevní byt (bytová jednotka) tohoto člena z předmětné zástavy vyvázán, a to bezodkladně dle podmínek úvěru.

Tímto se zásadně změnil postup při převodu bytů do OV, protože nikdo, z těch co o to požádali, ještě nenabyl vlastnická práva k užívané jednotce. Jestliže někteří členové BD chtěli převod do OV, proč neprotestovali při schvalování stanov?

I přes výše uvedené, ale představenstvo chtělo splnit dříve přijatá usnesení. Proto na schůzi dne 26. 11. 2015 nechalo schválit Prohlášení, ale bohužel v souladu s usnesením ČS pouze na jedno SVJ:

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

6. Předseda přednáší bod 5. programu „Projednáni a schválení prohlášení vlastníka a stanov SVJ, volba členů výboru SVJ a KK (kontrolní komise) SVJ“, které navrhuje rozdělit na 4 hlasování s čímž všichni přítomní členové Družstva souhlasí.
- I. Předseda přítomným připomněl, že všichni členové Družstva měli k dispozici návrh prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále také jako „prohlášení vlastníka“) a návrh stanov SVJ a mohli tak k těmto návrhům předkládat připomínky. Této možnost využil člen Družstva, pan Ing. Rostislav JURKA, bytem Vánková 803/22, Praha 8-Čimice, PSČ 181 00, a ze strany představenstva bylo těmto připomínkám částečně vyhověno. Předseda přítomné členy Družstva informace o změně v prohlášení, ke které došlo oproti vyvěšenému znění. Změna je vyvolána okolností, že člen Družstva, který má v nájmu byt č. 7 v bytovém domě č.p. 799, má v nájmu dvě sklepní kóje. Tato okolnost je zohledněna ve výši jeho dalšího členského vkladu. Bude proto mít výlučné právo užívání obou těchto kójí. K jiné změně návrhu prohlášení nedošlo. Předseda dále přítomné informuje, že pokud bude návrh prohlášení a stanov Schůzí

4 / 9

odsouhlasen, bude do konce tohoto roku podán návrh na jeho vklad do Katastru nemovitostí. Dále přítomným sdělil, že Družstvo má neoficiální právní stanovisko o tom, že pokud jde o budovu nebo budovy na pozemcích téhož vlastníka, je obsah prohlášení o rozdělení na jednotky výlučně vůlí vlastníka.

Následně Předseda učinil na přítomné členy Družstva dotaz, zda má některý z nich připomínky k návrhu prohlášení a stanov nebo jiný dotaz v této záležitosti. Žádný z přítomných členů Družstva se nepřihlásil o slovo ani nevznesl připomínku.

Předseda proto dává hlasovat o přijetí návrhu prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 69 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Členská schůze Družstva se tím tedy usnesla, že schvaluje prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám..

- II. Předseda pokračuje v projednávaném programu návrhem stanov SVJ. Návrh stanov připravila spol. Jerkman. Předseda přítomným vysvětluje, že stanovy budou podány spolu s návrhem na vklad prohlášení vlastníka do Katastru nemovitostí. Důvod pro tento postup je snaha o rychlé založení SVJ. Po provedení vkladu prohlášení vlastníka do Katastru nemovitostí a současném založení SVJ bude moci být přistoupeno k převodu družstevních bytů členům Družstva. Předseda přítomné informuje, že navržené stanovy SVJ bude možné v budoucnu měnit podle vůle členů SVJ. Dále přítomné informuje, že v tuto chvíli má zhruba 20 členů splacen celý další členský vklad. Dále přítomným oznamuje, že ve stanovách SVJ musí být uvedeny jména konkrétních fyzických osob, které budou od vzniku SVJ „pracovat“, tedy vykonávat funkci orgánů SVJ. Je zde možnost, aby výbor

SVJ měl 3 nebo 5 členů. Členové SVJ budou vlastníci bytů, kterým bude převeden družstevní byt a Družstvo jako vlastník zbývajících jednotek. Dále informuje přítomné, že Schůze musí zvolit 3 nebo 5 členů orgánů SVJ.

O slovo se přihlásila pí HIRŠOVÁ, bytem Vánková 798/12, Praha 8-Čimice, PSČ 181 00, která uvedla, že neví koho má volit, protože nezná členy, kteří budou žádat převod družstevních bytů do vlastnictví. Předseda odpovídá, že tito členové měli možnost se přihlásit mailem k adresované výzvě představenstva, přičemž se přihlásili pouze pan Ing. Karel TOMAN, bytem Vánková 799/14, Praha 8-Čimice, PSČ 181 00, pan Jiří KULIŠEV, bytem Vánková 796/6, Praha 8-Čimice, PSČ 181 00, který však není přítomen dnešní Schůzi. Dále se přihlásil p. Václav HIRŠ, bytem Vánková 798/12, Praha 8-Čimice, PSČ 181 00.

Předseda dává hlasovat, zda bude v návrhu stanov výbor SVJ 3 členný.

5 / 9

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 69 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Členská schůze Družstva se tím tedy usnesla, že výbor SVJ bude mít 3 členy.

III. Předseda navrhuje zvolit jako první členy výboru SVJ pana Ing. Karla TOMANA, pana Václava HIRŠE a Družstvo, které bude ve výboru SVJ zastupovat jeho předseda, Ing. Miroslav SIVÁK. Navržené osoby s návrhem, resp. volbou své osoby jako člena výboru SVJ veřejně projevují souhlas.

Předseda navrhl, aby byl novým členem výboru SVJ byl zvolen pan Ing. Karel TOMAN, nar. 10.03.1953, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 799/14, PSČ 181 00, který je členem Družstva, má zcela splacen další členský vklad, a který se svojí volbou souhlasí.

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 69 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Členská schůze Družstva se tím tedy usnesla, že novým členem výboru SVJ je pan Ing. Karel TOMAN.

Předseda navrhl, aby byl novým členem výboru SVJ byl zvolen pan Ing. Václav HIRŠ, nar. 3.09.1947, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 798/12, PSČ 181 00, který je členem Družstva, má zcela splacen další členský vklad, a který se svojí volbou souhlasí.

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 69 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Členská schůze Družstva se tím tedy usnesla, že novým členem výboru SVJ je pan Ing. Václav HIRŠ.

Předseda navrhl, aby byl novým členem výboru SVJ bylo zvoleno Bytové družstvo Vánek, IČ: 241 42 255, se sídlem Vánková 795/4, Praha 8-Čimice, PSČ 181 00, za které bude ve výboru jednat jeho předseda pan Ing. Miroslav SIVÁK, nar. 3.01.1956, bytem Praha 8-Čimice, Vánková 800/16, PSČ 181 00, a které s volbou souhlasí.

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 69 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Členská schůze Družstva se tím tedy usnesla, že novým členem výboru SVJ je Bytové družstvo Vánek, IČ: 241 42 255, se sídlem Vánková 795/4, Praha 8-Čimice, PSČ 181 00, za které bude ve výboru jednat jeho předseda pan Ing. Miroslav SIVÁK.

6 / 0

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

Závěrem tohoto programu Schůze předseda informuje přítomné, že _____ osoby členů kontrolní komise SVJ nemusí být uvedeni v návrhu stanov. Z tohoto důvodu nebude Schůze volit členy kontrolní komise SVJ. Tyto si doplní členové SVJ na své schůzi po vzniku SVJ.

- IV. Předseda dává hlasovat o přijetí návrhu stanov SVJ ve znění změny počtu členů výboru na 3 členy.

Při provedeném hlasování bylo pro tento návrh 69 přítomných členů Družstva, tedy 100% přítomných členů Družstva, kteří mají dohromady celkem 100% hlasů ze 100% hlasů všech přítomných členů Družstva. Proti nebyl žádný z přítomných členů Družstva, hlasování se nezdržel žádný z přítomných členů Družstva.

Členská schůze Družstva se tím tedy usnesla, že schvaluje stanovy SVJ s tím, že výbor SVJ je tříčlenný a prvými členy výboru jsou p. Ing. Karel TOMAN, pan Ing. Václav HIRŠ a Bytové družstvo Vánek, zast. předsedou představenstva pan Ing. Miroslav SIVÁK.

Prohlášení se Stanovami bylo skutečně podáno, ale bohužel Katastrálním úřadem nebylo přijato, o čem svědčí závěry z ČS dne 22. 3. 2016:

6. Předseda Schůze přistoupil k projednání programu **informace o stavu Prohlášení vlastníka o rozdělení domů na bytové jednotky a montáži čipového ovládání dveří.** Předseda přítomné informoval, že Družstvo podalo příslušnému Katastrálnímu úřadu návrh na vklad prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci (bytové domy Družstva s pozemky) na vlastnické právo k jednotkám. V polovině února tohoto roku však Katastrální úřad zahájení řízení přerušil s výzvou, aby Družstvo v řízení předložilo stanovisko stavebního odboru Úřadu Městské Části Praha 8 o tom, z kolika budov se nemovitost skládá. Předseda přítomným sdělil, že Katastrální úřad zastává výklad zákona, že prohlášením může být rozdělena pouze jedna budova. V případě rozdělení bytových domů Družstva vyvstává problém, jelikož dva bytové domy nejsou se zbývajícími bezprostředně spojeny.

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

Družstvo naopak v souladu s vůlí svých členů a obsahu stanov zastává výklad, že bytové domy BTC Vánková jsou pro účel rozdělení na bytové spoluvlastnictví jedinou budovou. Předseda přítomné informoval, že Družstvo požádalo o prodloužení lhůty k předložení prohlášení. Problematiku mezitím konzultovalo s JUDr. Jakubcem, advokátem se specializací bytové spoluvlastnictví. Z konzultace vyplynulo doporučení najít argumenty – stavební prvky, na základě kterých stavební úřad vydá stanovisko jedné budovy. Předseda přítomné dále informoval, že představenstvo Družstva navštívilo příslušný stavební úřad ÚMČ Praha 8, kde v této věci jednalo s vedoucím odboru, přičemž stavební úřad po prostudování stavební dokumentace BTC vydal stanovisko, že jde o dvě budovy. Pokud bude toto stanovisko podáno Katastrálnímu úřadu, tento návrhu na vklad prohlášení k BTC Vánková jako k jedné budově nevyhoví a bude třeba předložit nový návrh a dvě prohlášení vlastníka. S tím je spojen vznik dvou společenství vlastníků. S tímto případem však nepočítají stanovy Družstva, které jinak obsahují ustanovení pro případ rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Předseda přítomné informoval, že představenstvo Družstva nyní vede diskuse, jak tuto situaci řešit. Dospělo k návrhu čtyř řešení:

- 1) Vyhotovení dvou prohlášení vlastníka, tento způsob však předpokládá dohodu členů Družstva o způsobu rozdělení nemovitých věcí v majetku Družstva – budovy výměníku s pozemkem a pozemkem mezi bytovými domy č.p. 796-797, dále bude třeba stanovit režim provozu výměníku, jeho správy. Výhodou je, že by se bytové domy stavebně neupravovaly. Toto řešení pak povede k existenci tří subjektů – dvou společenství vlastníků a Družstva (které by bylo členem obou Společenství).
- 2) Dosažení stavebního propojení všech bytových domů s minimálními stavebními úpravami. Riziko představuje stanovení rozsahu minimálního stavební propojení z pohledu stavebního úřadu a následně Katastrálního úřadu tak, aby oba úřady posoudily bytové domy jako jeden.
- 3) Dosažení změny výkladu zákona Katastrálním úřadem cestou soudní, tj. napadením případného zamítnutí vkladu současného prohlášení ve správním soudnictví. Současný výklad zákona je právním názorem právníčky KÚ, který nemusí být správný. Kromě soudní cesty je zde ještě možnost dotazu na nadřízený Geodetický a katastrální úřad. Případné soudní řízení však znamená riziko nejistoty úspěchu a značnou délku řízení.
- 4) Upuštění od bytového spoluvlastnictví. Členové družstva by nadále fungovali pouze jako bytové družstvo. Výhodou zde je mj. okamžitá možnost čerpání dotací na revitalizaci bytových domů. Pro tento postup je však třeba souhlasu všech členů Družstva a změna současných stanov, které zakládají členům právní nárok na převod družstevního bytu do osobního vlastnictví.

Předseda dal přítomným členům Družstva možnost vyjádřit se k navrženým možnostem řešení současné situace s tím, že mohou představenstvu předložit i jiný způsobitý návrh řešení. O slovo se přihlásil p. Ing. Milan KREJZA, člen Družstva, který přítomným členům Družstva navrhl zkusit nejprve vyžádat stanovisko nadřízeného Geodetického a katastrálního úřadu. Pokud pak toto stanovisko nebude v souladu se zájmem Družstva, případně nepovede ke změně názoru Katastrálního úřadu, navrhuje jmenovaný vydat se cestou návrhu představenstva č. 4), tj. upuštění od bytového spoluvlastnictví.

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

K žádosti z řad přítomných členů Družstva o vyvěšení rozhodnutí Katastrálního úřadu o přerušení řízení Předseda sdělil, že tato listina bude vyvěšena na webových stránkách Družstva. Protože z řad přítomných členů Družstva nebyly vzneseny další připomínky ani návrhy, bylo přistoupeno k projednání posledního bodu programu.

Takže je z toho opět patrné, že představenstvo konalo na základě usnesení ČS a v souladu s vůlí svých členů, ale Prohlášení nebylo Katastrálním úřadem přijato.

Na schůzi dne **18. 6. 2015** nebyla tato problematika řešena.

Proto se představenstvo rozhodlo na další ČS dne 22. 9. 2016 řešit další postup:

8. Předsedající Schůze přednesl v souladu s bodem č. 8. schváleného programu „**Projednání dalšího postupu při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám – prohlášení vlastníka;**

Úvodem předsedající seznámil přítomné se stavem realizace „Prohlášení vlastníka“ a s informací Mgr. Mráčka k možným variantám dalšího postupu, informace viz Příloha č.6.

Dále v následné diskusi zaznělo:

- Krejza - zdůraznil možnosti - 2 společenství, 1 společenství, Družstvo
- Družstvo bude fungovat po celou dobu splácení úvěru. Může být správcem po celou dobu.
- Novotný - Když bude 1 společenství – jaké by musely být stavební úpravy ? Prikazuje to zákon _
- Sivák - Původně jsme podávali jedno prohlášení vlastníka. Hrozilo, že bude sedm vlastníků. Pozemek mezi baráky za zdí není náš. Vysvětlil co požaduje pozemkový úřad, katastrální úřad a co nám odpověděli.
- Nesvadba- Prohlášení vlastníka máme za všechny osoby. Co by mohlo vzniknout ?
- Sivák - vysvětlil co je to prohlášení vlastníka.
- Šindelář - Velká nevýhoda SV je možnost zadluženosti majitelů vůči SV a nevymahatelnost dluhu.
- Horáček - Kolik lidí vlastně chce být v SV_
- Trunc - 17 lidí má kompletně splaceno. Z toho 2 zažádali o převod do vlastnictví.
- Šindelář - Ať se na web vyvěsí zpráva o prohlášení vlastníka zpracovaná panem Mráčkem.
- Kratochvíl - je pro to aby byly 2 SV
- Jurka - Upozornil na to že vše máme zakotveno ve stanovách. Právo požádat o převod bytu do osobního vlastnictví. Právo disponovat se svým majetkem.
- Krejza - 2 SV, ale musí se připravit 2 představenstva, 2 kontrolní komise, rozdělení majetku (společných prsto a rozhodnout o tom kdo bude správcem výměňkové stanice

Na závěr diskuse mezi členy BD bylo dohodnuto, že dostupné varianty řešení budou vystaveny na webu BD Vánek, tak aby měli členové BD možnost si varianty prostudovat. Následně se k problematice svolá samostatná schůze v říjnu nebo listopadu 2016.

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

K tomu provedl právník představenstva rozbor:

Rozbor vzniku bytového spoluvlastnictví nemovitostí BD Vánek

Příloha č.: 3

Počet listů: 5

I.

Právo členů BD Vánek na převod bytové jednotky vyplývá z textu předchozích i současných (platných) stanov. Dle čl. 3 odst. 3 písm. e) stanov družstvo zajišťuje mj. Převod bytových jednotek do vlastnictví členů družstva.

Na toto ustanovení navazuje **čl. 4 odst. 4** stanov, podle kterého převodem vlastnických práv k jednotce členovi bytového družstva (podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ustanovení o bytovém spoluvlastnictví) je jeho další členský vklad vztahující se k této jednotce (čl. 10 odst. 1 písm. a) podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu vypořádán. (Za trvání družstva jde v případě převodu jednotky do vlastnictví člena družstva o vypořádání dalšího členského vkladu, na čl. 4 odst. 4 stanov se proto odkazuje i článek 13 odst. 2, 3 stanov.)

Dalším členským vkladem se rozumí podíl člena na pořízení domu s pozemky (nemovitosti uvedené v čl. 3 odst. 2 stanov) a na úhradě případných nákladů úvěrového financování kupní ceny těchto nemovitostí (čl. 9 ods. 1 stanov), který je tvořen dvěma složkami: a) podílem každého člena na celkové kupní ceně odpovídající jím užívaného bytu, b) podílem na celkové kupní ceně odpovídající bytům nemovitostí, jejichž nájemci nejsou členové družstva, přičemž tyto podíly se určí způsobem specifikovaným v čl. 10 stanov. (vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství v případě převodu jednotky do vlastnictví člena družstva Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství, tedy postup při převodu jednotky do vlastnictví, upravuje totožně článek 13 odst.

II.

Bytového spoluvlastnictví upravuje část třetí, Hlava II., oddíl 5, OZ (§ 1158 a násl.) a zákon č. 256/2013Sb., katastrální zákon v platném znění.

Dle 1158 odst. 1 OZ je **bytové spoluvlastnictví** spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, které *může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty*. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou **část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné** (§ 1159 OZ). Společnými částmi jsou vždy pozemek, na němž byl **dům** zřízen.

- Bytové družstvo podalo v minulém roce návrh na vklad práva k jednotkám, které vymezilo prohlášením v budově sestávající se ze všech bytových domů družstva.
- Tento návrh na vklad nebyl Katastrálním úřadem shledán jako bezvadný a družstvo bylo vyzváno k doplnění návrhu o stanovisko stavebního odboru MČ Praha 8 o tom, že všechny bytové domy jsou ze stavebního hlediska jedinou budovou.
- Představenstvo se snažilo toto stanovisko zajistit, kdy stavební odbor MČ Praha 8 po prostudování stavební dokumentace bytových domů vydal stanovisko, že jde o **dvě samostatné budovy** (jedna ohraničená obvodovými stěnami domů čp. 795 + 796, druhá čp. 797 – čp. 803).
- Katastrální úřad vychází z výkladu, že občanský zákoník používá v úpravě bytového spoluvlastnictví legislativní pojem „dům“ v jednotném čísle. Připouští tak vklad prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám pouze za situace, kdy jde o ze stavebního hlediska „jeden dům“.

Rozbor vzniku bytového spoluvlastnictví BD Vánek
str. 1

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

III.

Ke vzniku bytového spoluvlastnictví vkladem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku do katastru nemovitostí tak družstvo musí provést nové prohlášení. Prohlášení musí vycházet z okolností, že ze stavebního hlediska jsou bytové domy družstva dvěma budovami a nelze tak jednotky vymezit jedním prohlášením. Nepodaří se tak zajistit původní předpoklad spoluvlastnických podílů nabyvatelů jednotek na všech nemovitostech v majetku družstva. Prohlášení je třeba vyhotovit dvě, kdy nabyvatelé jednotky budou mít vždy spoluvlastnický podíl pouze k domu a pozemku, jehož součástí je nabyvaná jednotka.

Řešení této situace:

- 1.) vždy vychází z toho, že nabyvatel jednotky nabude jednotku, která bude zahrnovat:
 - a) prostorově oddělenou část domu čp. 795, čp. 796 nebo čp. 797 až čp. 803 a
 - b) podíl na společných částech nemovité věci – pozemků jejichž součástí jsou domy čp. 797, čp. 796 nebo pozemků jejichž součástí jsou domy čp. 797 až čp. 803,
 - c) k jednotce bude příslušet právo výlučného užívání lodžie, na kterou je vstup z bytu a sklepní kóje, kterou příslušný člen družstva – nabyvatel jednotky – užívá.
- 2.) zbývající majetek družstva, na jehož pořízení se členové podílely dalším členským vkladem, tj. pozemek XXXX*), pozemek XXXX, pozemek XXXX jehož součástí je stavba s technologií výměňkové stanice (pozemky dále také jako „samostatné nemovitosti“):

*) Jedná se o pozemky bez staveb, resp. pozemek se stavbou výměňkové stanice vč. technologie této stanice (pozor, technologie může být samostatnou věcí a může tak být ve vlastnictví i jiných subjektů, pokud to bude třeba).

- a) Může být rozdělen jako související nemovitosti, které by byly součástí jedné nebo druhé „rozdělované budovy“ (čp. 796, čp. 796 nebo čp. 797 až čp. 803), v takovém případě by nabyvaná jednotka zahrnovala i podíl na „přílehlé nemovitosti“ jako nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelně spojené.

- Tento případ by vyžadoval v případě výměníku vyhotovení věcného břemena nebo smlouvy ohledně dodávky tepla do druhé budovy. Z hlediska budoucího užívání, správy a provozu jde o proveditelnou možnost.

- b) Může být ponechán v režimu spoluvlastnictví samostatných nemovitých věcí. V tomto případě může při převodu jednotky do vlastnictví člena družstva převeden do vlastnictví samostatný spoluvlastnický podíl k těmto samostatným nemovitostem, případně může být tento podíl převeden do vlastnictví nově vzniklého společenství či obou společenství.

- Tato možnost se nejeví jako vhodná, v budoucnu by mohla vést k potížím při správě samostatných nemovitostí spoluvlastníky, případně by při převodu jednotky nic nenutilo převodce převádět při převodu jednotky i podíl na samostatných nemovitostech, což není žádoucí. Tento přístup by vyžadoval určení společného správce samostatných nemovitostí.

- c) Samostatné nemovitosti mohou zůstat v majetku družstva. Toto dle názoru představenstva umožňují stanovy, které stanoví způsob vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství tak, že převodem jednotky se další členský vklad vypořádá, aniž by byl ve

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

stanovách určen povinný rozsah podílu na společných částech všech nemovitostí, které družstvo vlastní.

- V tomto případě by později (nadpoloviční většina jednotek ve vlastnictví spoluvlastníků) mohlo být družstvo a) povinno nemovitosti převést do spoluvlastnictví společenství anebo spoluvlastníků (dle dohody), b) by si samostatné nemovitosti ponechalo ve svém vlastnictví a provádělo jejich provoz (výměník) a jejich údržbu se správou s tím, že by vlastníci jednotek měli právo tyto nemovitosti (fakticky jen pozemky) užívat a SVJ by mělo právo odebírat z výměníku tepelnou energii (zajištění buď smluvně – smlouva o dodávce tepla, anebo věcným břemenem).

Podle čl. 3 odst. 4 stanov zajišťuje družstvo správu domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správu domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek na základě sjednané smlouvy o správě nemovitostí. Bylo by tak možné ponechat družstvo jako servisní organizaci pro spoluvlastníky či společenství. Otázkou však je, kdo bude členy družstva, když při nabytí jednotky do vlastnictví zaniká členství v družstvu. Členem pak může být jen fyzická osoba a účelem družstva je zajistit bytovou potřebu svých členů. Muselo by tak dojít ke změně stanov, jelikož je možné předpokládat, že by postupně družstvo přicházelo o své členy, což by vedlo až k zániku.

- d) Může být družstvem převeden v budoucnu (např. za situace, kdy bude mít družstvo menšinový podíl na nemovitostech - bytových domech) na nově vzniklá společenství v poměru, který bude dohodnut. O majetek se tak postarají společenství dle svých rozhodnutí.

Pozn.:

Stanovy neupravují způsob určení ani výši podílu na společných částech nemovitostí družstva pro případy převodu vlastnictví k bytové jednotce. Občanský zákoník umožňuje vlastníku nemovitostí stanovit podíly na společných částech i jinak, než jako poměr velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Může tak učinit např. se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, nebo jako stejné, tedy zcela dle vůle vlastníka.

V Praze dne 19. 06. 2016

Na základě výše uvedeného dne 24. 11. 2016 ČS rozhodla:

4. Předsedající přednesl bod 4. programu „**Rozhodnutí o dalším postupu v prohlášení vlastníka a v následném vytvoření společenství vlastníků**“, viz příloha č. 3 tohoto zápisu.

Předsedající stručně seznámil přítomné členy BD s historií zpracování „Prohlášení vlastníka“ a variantami dalšího možného řešení této situace, viz. příloha č. 3.

Dále bylo konstatováno, že v současné době je v BD 28 členů, kteří mohou požádat o převod BJ do osobního vlastnictví a dalších cca 7 členů BD, kterým chybí splatit cca 30% podílu na BJ. Dále byla vedena diskuse k povinnosti BD (stanovy BD) k odprodeji bytů do OV.

Dále předsedající vyzval členy, aby písemnou formou vyjádřili záměr jak budou postupovat s ohledem na další postup směřování BD.

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

Zde bylo ze strany některých členů se splaceným členským podílem konstatováno, že již svoji žádost předala na BD bývalému předsedovi Ing. Bartošíkovi. Stávající představenstvo prověří zda tyto žádosti jsou evidovány na BD popř. vyzve dotčené členy k podání nové. Předsedající vyzval členy BD k vytvoření dvou přípravných výborů SV k zahájení prací na Prohlášení vlastníka a Zpracování Stanov SV.

Schůze hlasováním odsouhlasila počtem hlasů 72 (zdržela se paní Hrabětová) zahájení prací na Prohlášení vlastníka ve variantě 2 x SV . Dále vzala na vědomí informace o podmínkách vzniku SV a převodu BJ do OV.

V souladu s výše uvedeným představenstvo opět konalo, o čemž svědčí i informace z další ČS dne 25. 5. 2017 a přesně plnilo výše uvedené usnesení:

12. Předsedající k bodu 11. programu „**Informace o vývoji situace ohledně „Prohlášení vlastníka“ a následného založení společenství vlastníků**“, viz příloha č. 10 tohoto zápisu uvedl, že dokument byl k připomínkám členům předložen na webových stránkách BD a členové BD měli možnost se s ním seznámit i v souladu s pozvánkou přímo v kanceláři BD ve dnech 9., 16. a 23. 5. 2017. Konstatoval, že možnost seznámit se s dokumentem využil pouze jeden člen BD, a že k dokumentu neměl nikdo zásadní připomínky. Dále připomněl, že dokument byl připraven představenstvem BD spolu s přípravnými výbory pro založení SV posouzen advokátní kanceláří Jerkman, která konečné znění předloží na Katastr nemovitostí. Předtím se však musí rozhodnout, které nebytové a společné prostory se budou prodávat a tím budou i upraveny podíly jednotlivých členů. To vše však bude mít minimální dopad na změny textu dokumentu. Podle vyjádření advokátní kanceláře bude rovněž nutné k Prohlášení připojit obecné znění Stanov (má advokátní kancelář připraveny), protože Stanovy, které připravilo představenstvo a PV jsou moc konkrétní a jejich posouzení by vyžadovalo daleko větší finanční zátěž, než když se k Prohlášení připojí Stanovy zpracované advokátní kanceláří – asi 4 násobek toho, co BD zaplatí s obecnými Stanovami. Vzhledem k výše uvedenému, a vzhledem k tomu, že představenstvo ve spolupráci s advokátní kanceláří by chtělo předložit „Prohlášení vlastníka“ na KÚ do konce roku, bude nutné ještě schválit členy Družstva konečné znění celého dokumentu na Schůzi v září nebo říjnu.

Schůze vzala na vědomí přednesenou informaci.

Z toho je patrné, že představenstvo dále konalo přesně v souladu s usnesením předchozí ČS, tj. zahájilo práce na Prohlášení vlastníka ve variantě dvou SV. A vzhledem k tomu, že v usnesení ČS z 24. 11. 2016 nebylo nic o tom, aby Prohlášení bylo i podáno, nebylo toto provedeno.

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

Informace z další ČS dne 21. 9. 2017 také nesvědčí o tom, že by představenstvo nekonalo:

6. Předsedající přistoupil k projednání bodu 6. schváleného programu. Úvodem seznámil přítomné se stavem realizace „Prohlášení vlastníka a Stanov SV“. Dále uvedl, že dokument byl k připomínkám členům předložen na webových stránkách BD a členové BD uplatnili několik připomínek. Jednalo se především o chyby ve výměrách NP a SP, které udělal zpracovatel (advokátní kancelář), buď v textu Prohlášení, nebo v půdorysných schématech. Rovněž se jednalo o to, že u vymezených jednotek nebyly uvedeny sklepní kóje a chybělo přídatné spoluvlastnictví výměníku a některých pozemků. Většina těchto chyb byla již představenstvem u zpracovatele reklamována. Předsedající však upozornil na to, že ne všechny připomínky musí zpracovatel akceptovat (např. připomínku o přídatném spoluvlastnictví – v rámci Prohlášení se toto neuvádí vzhledem k tomu, že oproti Družstvu není jako protějšek žádný subjekt s právní subjektivitou).

Poté až budou chyby odstraněny (předpoklad do konce září), bude dokument znovu posouzen představenstvem, vyvěšen na webových stránkách k připomínkám a pokud bude bez připomínek, mohl by být schválen na další ČS.

Předsedající znovu připomněl i to, že podle vyjádření advokátní kanceláře bude nutné k Prohlášení připojit pouze obecné znění Stanov (má advokátní kancelář připraveny), protože Stanovy, které připravilo představenstvo a PV jsou moc konkrétní a jejich posouzení by vyžadovalo daleko větší finanční zátěž pro Družstvo, než když se k Prohlášení připojí Stanovy zpracované advokátní kanceláří – asi 4 násobek toho, co BD zaplatí s obecnými Stanovami a ani KÚ nechce podrobné Stanovy uznávat. Uvedl i to, že ve Stanovách již při jejich předložení musí být uvedeny jmenovitě výbory obou SV. V jednom SVJ jsou pouze 4 členové a v druhém 18 členů. Proto u SV u vchodů 795 a 796 je nutné do Stanov jako výbor zapsat 3 členy tj. p. Kuliševa, p. Kratochvíla a p. Mullera, u druhého SV jsou to podle původního návrhu členy výboru p. Jurka, p. Zlatník a p. Folprecht.

Dále se předsedající zeptal, zda má někdo k tomuto bodu námitku, doplnění nebo dotaz.

Protože tomu tak nebylo, **konstatoval, že schůze vzala na vědomí přednesenou informaci.**

Opět žádný úkol pro představenstvo, ČS vzala informaci pouze na vědomí a opět mohu jen konstatovat, že představenstvo konalo.

Obou schůzích tj. 25. 5. a 21. 9. 2017 se z 25 členů (nátlaková skupina) zúčastnili: p. Toman, p. Nouzák, p. Novotný, p. Bláha, pí. Škopíková, pí. Zahradková, p. Dvořák Josef, p. Jurka, p. Hirš. Proč nikdo z nich nenavrhl něco o podání Prohlášení, termín splnění a podobně? Vůbec se schůzích v roce 2017 nezúčastnili pí Jirková, p. Borůvka, p. Koubek. Tak proč až nyní se pí Jirková snaží zvrátit rozhodnutí členských schůzích?

Z členské schůze dne 21. 9. 2017 však vznikly úkoly z jiné problematiky:

- 1) Schůze se tím tedy usnesla, že BD Vánek přijme nabídku firmy Prometheus a že představenstvo má zahájit jednání ohledně výstavby plynové kotelny leasingovým způsobem.
- 2) Pro revitalizaci byla tudíž schválena varianta č. 1, což znamená, že bude provedena:
 - Rekonstrukce střechy včetně zateplení,
 - Zateplení obvodového pláště,
 - Rekonstrukce lodžii (hydroizolace, dlažba, zábradlí),

Příloha k otevřenému dopisu odstupujícího předsedy

- **Rekonstrukce vstupů do objektů (schody, střížky, zvonková tabla),**
- **Rekonstrukce elektroinstalací ve společných prostorech – na požádání a na náklady nájemníků i v bytech,**
- **Rekonstrukce výtahů.**

3) V tomto bodě člen Družstva pan Ing. Sivák navrhl následující usnesení:

„Členská schůze ukládá představenstvu jednat s RSS o nové úrokové sazbě na příští období s cílem její optimalizace a prověřit možnost refinancování s ohledem na budoucí revitalizaci“.

Pro návrh bylo celkem 74 přítomných členů Družstva, proti byly 2 přítomní členové. Předsedající konstatoval, že usnesení bylo schváleno.

Z jednání ČS dne 21. 9. 2017 vyplynul tedy pro představenstvo jasný závěr:

- 1) Podání prohlášení odsunout na další období – pouze vzetí informace o Prohlášení na vědomí, není žádný úkol pro představenstvo.**
- 2) Nejdříve plnit usnesení ČS a provádět kroky související s revitalizací a s úvěrem.**

A i zde představenstvo konalo, protože svolalo ČS na den 5. 4. 2018, kde mělo připravené projednání výše uvedené problematiky. Že k tomu nedošlo, nebylo v silách představenstva tomu zabránit.