

## Připomínky k prohlášení vlastníka pro bytové domy Vánková č. p. 795-803

Vážené představenstvo BD Vánek,

na základě vyhlášeného připomínkového řízení Vám předáváme naše **finální** připomínky k dokumentu. Předložená úprava Prohlášení vlastníka mj. nemá zatím zapracovanou úpravu ploch jednotek a podílů po realizovaných prodejkách nebytových prostor. Předpokládáme, že bude upraveno spolu s vypořádáním níže uvedených připomínek k Vámi vyvěšeným dokumentům na webových stránkách BD:

Prohlášení vlastníka neobsahuje ujednání o společných částech majetku, tak jak bylo dohodnuto s přípravným výborem pro založení SV tj. o výměňkové stanici, pozemku pod touto stanicí a skladem (parc. č. 828/16,) a pozemcích hřiště (parc. č. 836/41) a pozemku za hřištěm (parc. č. 834/9). Tento společný majetek byl pořízen při vzniku družstva, a tudíž patří všem členům družstva a budoucím členům 2 samostatných SV. Upozorňujeme, že je **povinností představenstva BD** aby zajistili po vzniku SV správné majetkové vypořádání a správné určení rozdělení vlastnických práv k věcem společným.

- Další **zásadní** připomínka k textu prohlášení vlastníka se týká ustanovení článku VI. Společenství vlastníků, kdy text je v rozporu s § 1166 bodu 2 z. 89/2012 Občanského zákoníku. Na tuto chybu v předešlých verzích prohlášení vlastníka upozornil přípravný výbor a dokonce i pan Mgr. Mráček.

### **Prohlášení článek VI – doplnění podle citace ust. OZ**

**Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“).**

- Dále prohlášení vlastníka neobsahuje níže uvedenou citaci, která vymezuje způsob založení a vzniku SV, podle které postupuje i katastrální úřad. Níže uvedené citace k doplnění byly převzaty z verze prohlášení vlastníka a stanov, které připravil přípravný výbor pro založení SV s představenstvem).

**V souladu s ust. §1190 a ust. § 1201 – 1203 zákona č. 89/2012 Sb. (dále OZ), zajišťuje správu společných částí i pro vlastníky převedených jednotek po přechodnou dobu podle ust. § 1203 OZ dosavadní správce - Bytové družstvo Vánek (tzn. do doby, než ztratí BD Vánek většinový podíl na společných částech v jednom nebo obou založených společenstvích vlastníků). Po poklesu podílu správce na společných částech pod 50%, postupuje BD Vánek u obou založených společenství SV Vánková č. p. 795 – 796 č. p. a SV Vánková č. p. 797 – 803 č. p. podle ust. § 1203 a § 1204 občanského zákoníku.**

Ustanovené viz. box výše vychází z dikce pokynu číslo 44. Český úřad zeměměřický a katastrální bod číslo 5.

- Stanovy, které navrhuje představenstvo BD Vánek nyní, mají některé důležité části příliš obecné s negativním dopadem na potřebnou ochranu práv vlastníků převedených jednotek v rozsahu právní úpravy a podmínek správy po založení společenství. Právní kanceláře takovou základní rámcovou verzi zpravidla poskytují zdarma nebo si je může družstvo stáhnout z webu. Pro potřeby správy v době po založení SV však praxe ukázala kontroverznost takto obecně upravených práv a potřebu podrobnější úpravy některých pravidel pro rozhodování s ohledem na změny formy spoluvlastnictví společných částí družstva a jednotlivých vlastníků jednotek a ve smyslu ochrany práv těchto vlastníků převedených jednotek ve společenství, založeném prohlášením vlastníka.

Proto po konzultaci s právníkem považujeme za nezbytně nutné upravit a doplnit Stanovy minimálně v Části III, a to konkrétně články VII a VIII následovně **(červený text)**:

#### **článek VII**

**bod 8 Členem výboru nemůže být právnická osoba, je-li členem společenství právnická osoba, může být do volby nominována určená fyzická osoba, jako její zástupce.**

#### **článek VIII**

**bod 2** Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. **Pro rozhodování o opravě a údržbě společných částí má každý vlastník velikost hlasu odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Pro rozhodování o členských záležitostech, o změně stanov, schválení úvěru nebo zástavního práva k jednotce, volbě, odměnách a záležitostech vlastní správní činnosti, vymezené v článku XIII má každý vlastník - člen společenství 1 hlas.** (pozn.: tímto způsobem bude minimalizován rozdíl pravidel a rozhodovacích práv v družstvu a SV, jehož členem družstvo je)

**bod 3** Shromáždění je schopné usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek majících většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných vlastníků jednotky, **kvalifikovaná většina nebo většina všech vlastníků jednotky je požadována pro přijetí rozhodnutí podle bodu 1 písm. a), písm. d), písm. g) bod 1. a bod 2., písm. f) bod 7. Souhlas všech vlastníků je vyžadován při rozhodování podle bodu 1 písm. b), písm. g) bod 3. a bod 4 a u rozhodnutí shromáždění, která se týkají změny práv vlastníků.**

**bod 9** Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, **s výjimkou případů, pro které je podle tohoto článku v bodě 3 vyžadován vyšší počet hlasů.**

Při schvalování prohlášení vlastníka a stanov budoucích 2 SV je na místě zvážit, zda předložený dokument neztratil posledními provedenými změnami způsobilost platného a odpovídajícím způsobem provedeného právního úkonu, s očekávanými právními následky. Domníváme se, že není jediný důvod, do budoucna si přidělovat starosti zbytečnými průtahy a vynucenými změnami jen proto, že byl schválen obecný nebo nedostatečný text, postrádající některé důležité zásady a pravidla, požadované jak právními předpisy, tak Katastrálním úřadem v souvislosti s podmínkami spojenými s převody jednotek a založením SV. Stanovy sice nemusí být v době svého vzniku dokonalé a každé stanovy v průběhu života SV nebo družstva podléhají změnám, ale **rozumné** družstvo nebo SV neschvaluje Prohlášení vlastníka a stanovy, u kterých lze díky formulaci textu oprávněně očekávat právní nejistotu a řadu budoucích problémů.

Ve věci odprodeje NP a SP a v souvislostech se vznikem prohlášení vlastníka, kdy teprve budou vymezeny jednotlivé jednotky je v současné době nejčistější právní cestou postupovat tak, že představenstvo BD uzavře s členy BD, kteří požádali o převod NP a SP smlouvu o smlouvě budoucí s přesným vymezením dané prostoty, práv a povinností smluvních stran (Právní jistota uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí nám dává například rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 859/2002 či sp. zn. 33 Cdo 1407/2010), nebo náleží Ústavní soud sp. zn. II.ÚS 2124/14 ze dne 26. ledna 2016.). Přílohou této smlouvy bude usnesení členské schůze, která odprodeje odsouhlasila (tuto přílohu bude vyžadovat KN). Před podáním prohlášení vlastníka na KN doporučujeme, aby prohlášení vlastníka se stanovami a smlouvou o smlouvě budoucí byla s KN před samotným podáním před zápisem zkonultována, tak aby se předešlo zbytečnému zamítnutí ze strany KN a dalším průtahům.

Závěrem žádáme, aby byly k prohlášení vlastníka na stránkách družstva vyvěšeny a zpřístupněny všechny obdržené připomínky od členů družstva tak, jak bylo přislíbeno předsedou na mimořádné členské schůzi konané dne 21. 9. 2017 a očekáváme, že vypořádání všech připomínek členů bude pro členskou základnu rovněž zveřejněno. V případě potřeby naší další součinnosti se na nás, prosím, obraťte.

S pozdravem

manželé Folprechtovi

V Praze dne